

## **Deputationsvorlage**

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

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 86**

**(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Studierendenwohn-  
heims (Appartements) an der Mary-Astell-Straße in Bremen-Horn-Lehe**  
**(Bearbeitungsstand: 04.05.2017)**

- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

#### **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. 120 Wohnungen für Studierende 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 Studierendenwohnheims nicht zulässig.

##### **B) Lösung**

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

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.

Lediglich aufgrund 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 Studierendenwohnheims 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 Studierendenwohnheims 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 nach der ersten öffentlichen Auslegung geänderte Planentwurf ist dem Fachausschuss Bau und Denkmalschutz des Beirates in einer öffentlichen Sitzung am 24.11.2016 vorgestellt worden.

Das Ortsamt Horn Lehe wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 vom 17. November 2016 übersandt.

**II. Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung den Bericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 86 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Studierendenwohnheims (Appartements) an der Mary-Astell-Straße in Bremen-Horn-Lehe (Bearbeitungsstand: 04.05.2017).

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Anlage zum Bericht der Deputation
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 86 (Bearbeitungsstand: 04.05.2017)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 86 (Bearbeitungsstand: 04.05.2017)

# **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 86  
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Studierenden-  
wohnheims (Appartements) an der Mary-Astell-Straße in Bremen-Horn-Lehe  
(Bearbeitungsstand: 04.05.2017)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 86 (Bearbeitungsstand: 04.05.2017) und die entsprechende Begründung vor.

## **A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 09.06.2016 beschlossen, dass für das Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 25.06.2016 öffentlich bekannt gemacht worden. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 86 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am 24.11.2015 vom Ortsamt Horn-Lehe eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht.

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

Im Rahmen des Planverfahrens 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 § 4a Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirates Horn-Lehe sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 86 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 09.06.2016 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 86 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 12.07.2016 bis 12.08.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Horn-Lehe Kenntnis zu nehmen.

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

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

5.1 Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden keine Anregungen oder Bedenken hervorgebracht.

5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zu diesem Bericht aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

6. Ergänzung des Planentwurfes nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung ist der Bebauungsplanentwurf ergänzt worden.

6.1 Änderungen bzw. Ergänzung des Planentwurfes

Der Planentwurf ist infolge des durch die Vorhabenträgerin veränderten Vorhabens folgendermaßen geändert worden:

- Die Baugrenzen sind an das neue Vorhaben angepasst worden.
- Für die geplante Fahrradabstellanlage ist eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt worden.
- Die Mindestgebäudehöhe wurde ersatzlos gestrichen.
- Für den Anbau wurde eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl wurde von 2,4 auf 2,0 herabgesetzt.
- Eine Überschreitung der Baulinie wurde ausgeschlossen.
- Der Begriff "Studentenwohnheim" wurde im Bebauungsplan durch "Studierendenwohnheim" ersetzt.

## 6.2 Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der unter 6.1 genannten Änderungen und Ergänzungen ist die Begründung entsprechend angepasst worden. Des Weiteren wurde in der Begründung das neue Vorhaben beschrieben. Es wird dargelegt, dass das neue Vorhaben nunmehr die Errichtung von bis zu 120 Studentenappartements ermöglicht.

## 7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund einer Änderung des Vorhabens nach der öffentlichen Auslegung hat die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 24.11.2016 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 86 (Bearbeitungsstand: 18.10.2016) mit Begründung erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 86 gleichzeitig durchgeführt worden.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 09.12.2016 bis 23.12.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr erneut öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Horn-Lehe Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

## 8. Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

### 8.1 Im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung wurde die Gebietsbeschreibung im Planentwurf angepasst. Der neue Planentwurf (Bearbeitungsstand 04.05.2017) enthält diese Anpassung. Im Übrigen wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

### 8.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der erneuten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zu diesem Bericht aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

Änderungen oder Ergänzungen an der Planung haben sich aufgrund der Stellungnahmen nicht ergeben.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Die Vorhabenplanung zur Errichtung eines Studierendenwohnheims 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 nach der ersten öffentlichen Auslegung geänderte Planentwurf ist dem Fachausschuss Bau und Denkmalschutz des Beirats in einer öffentlichen Sitzung am 24.11.2016 vorgestellt worden.

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.

### **C) Beschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 86 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Studierendenwohnheims (Appartements) an der Mary-Astell-Straße in Bremen-Horn-Lehe (Bearbeitungsstand: 04.05.2017) zu beschließen.

-----

Vorsitzender

-----

Senator

# Begründung

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

(Bearbeitungsstand: 04.05.2017)

## 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).

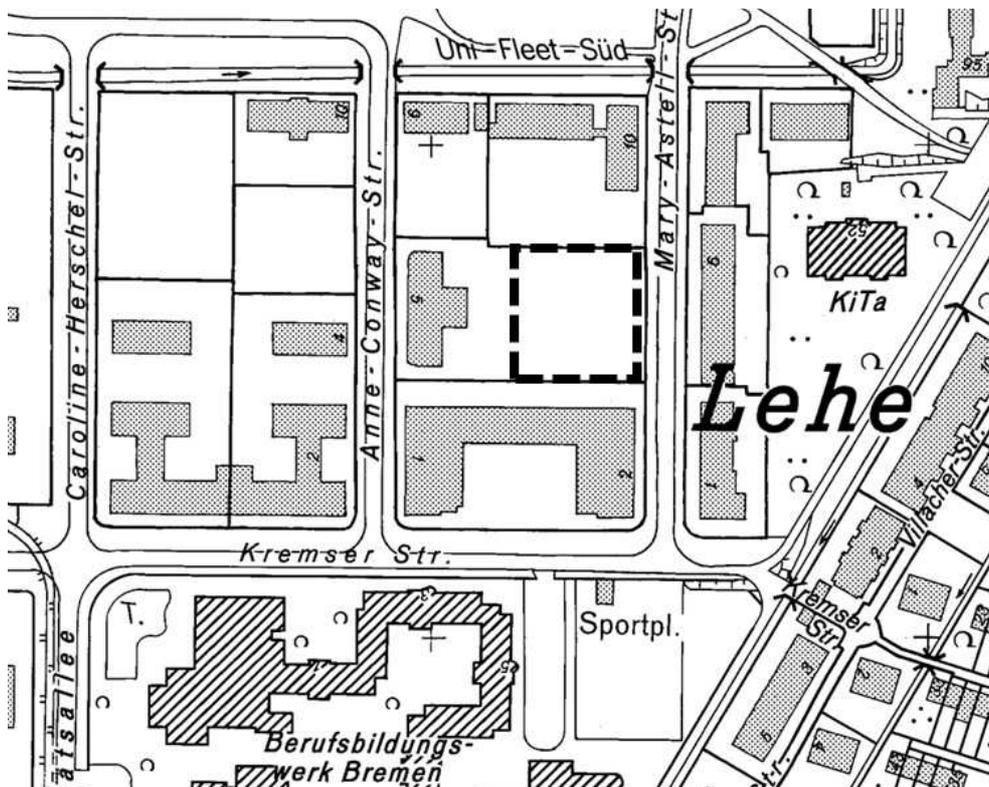


Abb. 1: Lage des Plangebietes (gestricheltes Rechteck; Quelle: DGK 5; Geoinformation Bremen)

## **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 ist 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 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 Normalhöhennull (NHN).

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

Die aktuellen gesamtstädtischen Herausforderungen und wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen zugunsten einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnraumversorgung in der wachsenden Stadt Bremen führen zu einer neuen Bewertung des bisher grundsätzlichen Ausschlusses von Wohnungen im Bereich des Technologieparks Universität. Mit einer Lage am östlichen Rand des Technologieparks Universität, angren-

zend 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 Wohnraum in Bremen für Studierende. So sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 86 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von bis zu 120 Studierendenappartements in einem Wohngebäude auf dem brachliegenden Vorhabengrundstück geschaffen werden. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes "Technologiepark Universität" aus dem Bebauungsplan 2007 soll dabei erhalten, jedoch die Zulässigkeit von Wohnungen ergänzt werden. Insofern bleibt das Plangebiet Bestandteil des Technologieparks Universität.

Das Baukonzept fügt sich in die umgebende städtebauliche Struktur ein, in dem die Baukante sowie auch Gebäudehöhen der nördlich und südlich angrenzenden Nachbarbebauung entlang der Mary-Astell-Straße aufgenommen werden. Das Hauptgebäude wird um einen eingeschossigen rückwärtigen Anbau ergänzt, der Gemeinschaftsräume, eine Waschküche sowie einen Abstellraum enthält, der den Studierenden zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Haupteinfahrt des Gebäudes erfolgt über die Mary-Astell-Straße, wobei sich die Kfz-Stellplätze auf der Rückseite des Gebäudes entlang der westlichen Grundstücksgrenze befinden. Ein barrierefreies Betreten des Studierendenwohnheims wird von beiden Seiten des Gebäudes ermöglicht. Die Kfz-Stellplatzzahl beläuft sich auf 21 inklusive zwei Behindertenstellplätze. Im rückwärtigen Bereich des Hauptgebäudes entsteht auch eine überdachte Fahrradabstellanlage. Die Studierendenwohnungen sind in der Regel rd. 20 qm groß. Alle Wohnungen sind inklusive der Bäder barrierefrei geplant. Darüber hinaus ist je Geschoss mindestens ein Appartement vorgesehen, welches bei Bedarf für die Erfordernisse des rollstuhlgerechten Wohnens ausgebaut wird.

Mit der Bauung 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 Bauplans auf Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ("Bauplan 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 m<sup>2</sup>. Die Planung begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) 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 Bauplans 86 bestimmt. Mit den Rege-

lungen im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben "Studierendenwohnheim" konkretisiert. In dem Bebauungsplan wird im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB mit der Festsetzung 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 Studierende 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 Studierendenwohnheim 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. Da das Vorhaben auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 84 begrenzt ist, ändern sich die Schutzansprüche für die Bewohnerinnen und Bewohner in den Allgemeinen Wohngebieten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 2007 nicht. Eine Veränderung für die Anlieger findet jedoch insofern statt, als dass die zukünftige Wohnnutzung (Appartements für Studierende) im Gegensatz zu z.B. Büronutzungen auch in den Nachtstunden und an den Wochenenden erfolgt. Immissionskonflikte durch die neue Wohnnutzung sind jedoch nicht zu erwarten.

## 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 einer Festsetzung der GFZ von 2,0 erfolgt eine Begrenzung der Gebäudevolumina im Plangebiet in Bezug auf die umgebende Bebauung. Die GFZ von 2,0 liegt im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO für Sondergebiete, jedoch über der Obergrenze von 1,2 für Mischgebiete. Die höhere Bebauungsdichte wird jedoch als städtebaulich angemessen gesehen, da mit dem nördlich des Studierendenwohnheims verlaufenden Grünzug Uni-Fleet-Süd ein Naherholungsraum für die Studierenden besteht. 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 6,0 und somit innerhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO (BMZ 10,0).

Mit der Bestimmung eines Höchstmaßes der baulichen Anlagen von 17,5 m über dem Bezugspunkt fügt sich das Vorhaben in die unmittelbare bauliche Umgebung ein. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist dabei Normalhöhennull (NHN). Das Plangebiet liegt bei rd. 2,5 m NHN.

Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstmaßes 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.

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 Landes-

bauordnung für Gewerbegebiete, denn der Technologiepark Universität hat die Prägung eines Gewerbegebietes. Mit einem durch die Baugrenzen gesicherten Mindestabstand von 2,5 m zu dem nördlich angrenzenden Grundstück werden die nachbarschützenden Vorgaben der Bremischen Landesbauordnung und somit auch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten. Eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse für die Studierenden ist aufgrund des verringerten Grenzabstandes nicht zu erwarten, da die Apartments entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine geschlossene Wand haben und somit über keine Fenster an dieser Seite verfügen.

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 21 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 Studierendenwohnheime nur 1 Stellplatz je 6 Betten und nicht je 5 Betten beträgt. Diese Festsetzung des Bebauungsplans begründet sich in der Nähe des Studierendenwohnheims 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. Somit kann die Breite des Grundstückes für die Errichtung von maximal 21 Stellplätzen im Plangebiet ausgenutzt werden. Die Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet, so dass eine Anpflanzung von Bäumen hier keine positiven Auswirkungen auf den Stadtraum hat. Es wird angestrebt, dass die erforderlichen Bäume im Bereich der Mary-Astell-Straße bzw. im Freibereich für die Studierenden angepflanzt 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 Studierendenwohnheime 1 Stellplatz je Bett, anstelle von 1 Stellplatz für 1,5 Betten, beträgt. Damit ist sichergestellt, dass jede/r Studierende im Studierendenwohnheim grundsätzlich über mindestens einen überdachten und abschließbaren Fahrradabstellplatz verfügt. Um eine Überdachung der Fahrradstellplatzanlage und somit einen Wetterschutz für die Fahrräder zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan abweichend von den Bestimmungen 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 festgelegt, 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 NHN. 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 Studierendenwohnheims. 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 Studierendenwohnheims 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 in einer Tiefe von rd. 4 m des Studierendenwohnheims 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 ausreichend 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 Innenhof des Studierendenwohnheims.

Da die Außenlärmpegel im Plangebiet an den jeweiligen Gebädefassaden nicht überall gleich sind, ist für die Erfüllung der Anforderungen in den textlichen Festsetzungen Nr. 9.1-9.3 ein Einzelnachweis im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

#### 7. Klimaschutz

Die Stellung der baulichen Anlage des Studierendenwohnheims 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 halbruderale 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 auf-

grund der geringen Größe des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung des nördlich verlaufenden Grünzugs Uni-Fleet-Süd sind bei einer Bebauung des Plangebietes auch keine nennenswerten Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.

Im Plangebiet stehen fünf kleinkronige Bäume, die nicht unter die Baumschutzverordnung des Landes Bremen fallen. Ihr Erhalt wird im Rahmen der Umsetzung der Planung geprüft. Sollte ein Erhalt der Bäume an den bisherigen Standorten nicht möglich sein, wird über eine Regelung im Durchführungsvertrag sichergestellt, dass die Bäume innerhalb des Plangebietes zu versetzen sind. Sollte ein Baum hierdurch beschädigt und dadurch abgängig sein, ist in der nach Fertigstellung des Vorhabens folgender Vegetationsperiode ein Baum gleicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, als Ersatz zu pflanzen.

Mit der Abweichung vom StellplOG zur Anpflanzung von Bäumen in der Stellplatzanlage, wird eine bessere Anordnung der Bäume und damit auch der Lebensräume für Flora und Fauna Rechnung getragen.

Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen und Altbaumbestände 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.

Lediglich aufgrund 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 Studierendenwohnheims 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:

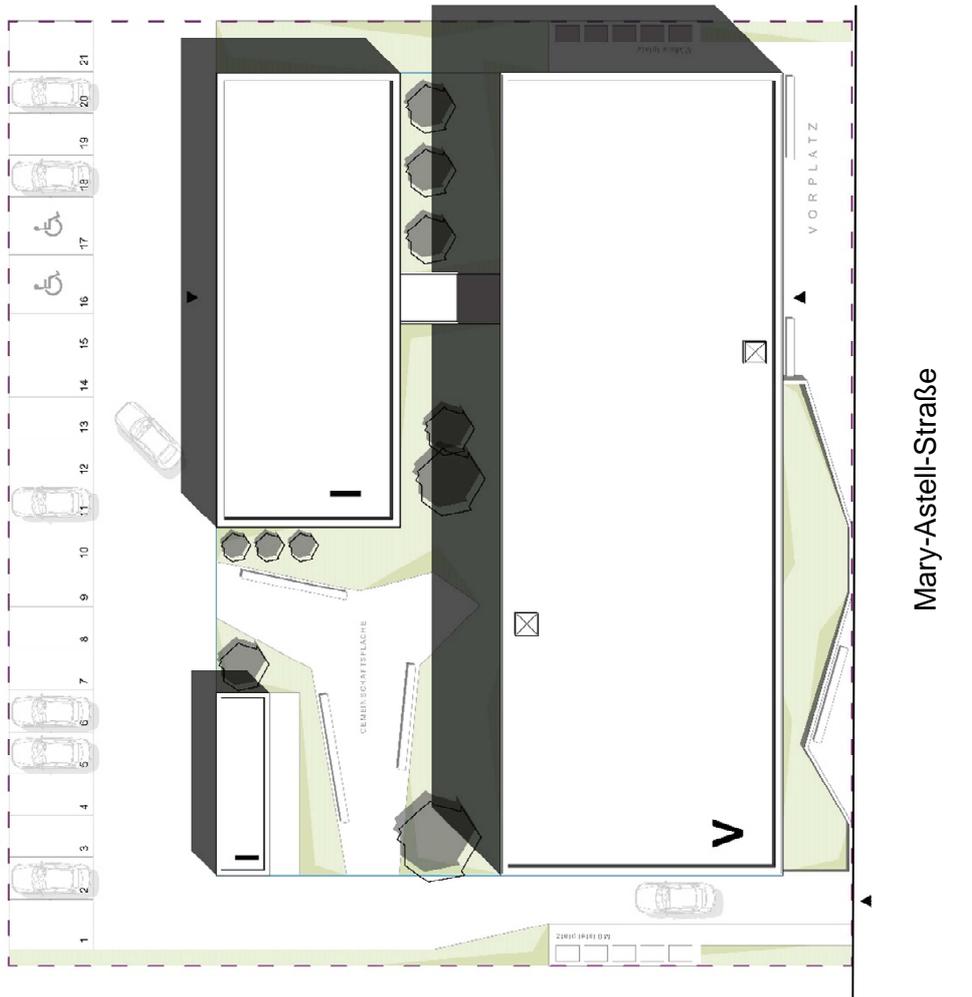
K+T Grundstücksgesellschaft mbh & Co. KG

Bremen,

.....

## Anlage

### Bebauungskonzeption mit Perspektiven und Ansichten (informativ)





ANSICHT SÜD

