

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

Bremen, 10. September 2018  
Tel.: 361-7334 (Herr Donaubaer)  
4136

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

Vorlage Nr.: **19/485 (S)**

**Deputationsvorlage  
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,  
Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft  
am 23.08.2018**

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

- **Steingutstraße**
- **Friedhof Grohn**
- **Jacobs University Bremen**
- **Bruno-Bürgel-Straße**
- **Heinrich-Behrens-Straße**
- **Loki-Schmidt-Straße**

(Teilung des Verfahrens, Beschluss zur öffentlichen Auslegung)  
Bearbeitungsstand: 14.08.2018

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Der Bebauungsplan 1299 „Science Park“ nördlich der heutigen Jacobs University Bremen (JUB) wurde 2008 als Sondergebiet mit dem Ziel der Ansiedlung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und Betrieben zur Förderung der Zusammenarbeit von Wissenschaft und Wirtschaft aufgestellt.

In den letzten Jahren ließ sich trotz intensiver Bemühungen ein geplantes „Science-Center“ als Initialprojekt im Sondergebiet nicht so wie geplant entwickeln. In der Folge gewann das Wirtschaftsressort die Residenz Baugesellschaft, Bremen, als neuen potentiellen Investor und Entwickler. Ein Grundstücksverkauf erfolgte Anfang 2015. Die in diesem Zusammenhang beabsichtigte, programmatische Neuausrichtung des Projekts hin zu einem Büro- und Verwaltungsgebäude ließ sich planungsrechtlich nicht mit den bis dahin gültigen Planungszielen in Einklang bringen. Einer Bitte des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen entsprechend wurde der Bebauungsplan 1299 daher zur Umsetzung des Vorhabens und zur Verbesserung der zukünftigen Vermarktungschancen auch für das übrige Plangebiet 2016 erstmalig geändert. Dieser 1. Änderung folgte dennoch keine Projektentwicklung.

Im Rahmen des proklamierten Wachstumskurses der JUB besteht u. a. schon seit einiger Zeit und über mehrere Jahre anwachsend weitergehender Bedarf

an studentischen Wohnplätzen innerhalb der Campusuniversität, der aktuell durch provisorische Unterbringungen überbrückt wird.

Im Ergebnis eines Runden Tisches zur Zukunft des Oeversbergs wurde zur Sicherung der Sportnutzung auf dem Oeversberg und der Entwicklungsperspektiven des Universitätsstandortes die prioritär zu verfolgende Zielsetzung einer Entwicklung der JUB in Richtung Norden / Science Park bei Konzentration und Sicherung der Sportanlagen auf dem Oeversberg unter Berücksichtigung einer Entwicklungspotenzialfläche von rd. 20.000 m<sup>2</sup> für die JUB vorabgestimmt.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter dem Zeitdruck des notwendigen studentischen Wohnungsbaus sind für die Hochschulentwicklung nach Norden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

## **B Lösung**

2. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes 1299 im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel ist, das bisher gewerblich ausgerichtete Sondergebiet unter Beibehaltung der städtebaulichen Grundstruktur und Verwendung der hergestellten Erschließungsanlagen analog zum bestehenden Bebauungsplan 1219 (Campus JUB) nunmehr in ein „Sondergebiet Universität“ mit der Zulässigkeit von universitären Anlagen zur Lehre und Forschung sowie der Möglichkeit zur Errichtung studentischer Wohnprojekte umzuwidmen.

Neben der textlichen Änderung der zulässigen Nutzungen soll die zulässige Höhe baulicher Anlagen geringfügig auf ein für viergeschossige Bebauung auskömmliches Maß angehoben werden. Zwei bislang nicht hergestellte öffentliche Stichstraßen sollen zugunsten erhöhter Flexibilität der Bauflächenaufteilung und bedarfsgerechten, inneren Privaterschließung im Bebauungsplan entfallen.

Aufgrund des Zeitdrucks und notwendiger, weitergehender Abstimmung mit den übrigen betroffenen Eigentümern soll das Verfahren vorerst nur in einem Teilbereich A fortgesetzt werden.

Entsprechend der Beschlussvorlage zur Verfahrenseinleitung vom 19.04.2018 ist vor Erklärung der Planreife eine, dieser teilräumlichen 2. Änderung flächenäquivalente, verbindliche Vereinbarung der hierdurch verzichtbar werdenden JUB-Erweiterungsoptionen bzw. –Flächen auf dem Oeversberg durch SWAH vorgesehen.

### Zum Verfahren nach dem BauGB

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Der zugehörige Planaufstellungsbeschluss wurde nach Vorberatung am 12.04.2018 im Beirat Vegesack am 19.04.2018 unter der Vorlagennummer 19/146 (S) von der Deputation gefasst.

#### **2. Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB**

Bei dem Bebauungsplan 1299 handelt es sich um ein Plangebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 34.000 m<sup>2</sup>. Durch die Änderung der textlichen Festsetzung sind nach überschlägiger Prüfung gemäß § 13a Abs. 1 Ziff. 2 BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach §

2 Abs. 4 S.4 BauGB zu erwarten. Das Grundstück befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage. Daher soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) soll im Rahmen einer Einwohnerversammlung durchgeführt werden. Sie ist für den 17.09.2018 geplant. Über Ihr Ergebnis soll der Deputation im Rahmen der Beschlussfassung über diese Vorlage am 20.09.2018 berichtet werden.

### **4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die aus Sicht der Verwaltung von der 2. Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Vorfeld der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom Bauamt Bremen Nord beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB nochmals parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt werden.

### **5. Absehen von der förmlichen Umweltprüfung / Umweltbericht**

Von einer förmlichen Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen werden. Das bereits bestehende Planungsrecht soll im Wesentlichen lediglich hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung modifiziert werden. Die zulässige Gesamtversiegelung bleibt konstant, die Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen sinkt. Auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist, bezogen auf die der gültigen Bauleitplanung zugrunde liegenden Bemessungswerte des „SO Technologiepark“ sowie die Erfahrungswerte aus fließendem und ruhendem Verkehr innerhalb des benachbarten Bebauungsplanes 1219 (Campus JUB) als geringer einzustufen. Die bisherigen Schutzansprüche anderer Nutzungen bleiben von der Änderung unberührt, die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Verfahrens betrachtet.

## **C Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung**

### **C 1 Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Inwieweit mit der Planänderung Bodenwertveränderungen verbunden sind, die im Zusammenhang mit der angestrebten vertraglichen Sicherung von Flächen auf dem Oeversberg stehen, ist im Rahmen der Behördenbeteiligung zu klären.

### **C 2 Gender-Prüfung**

Die Planänderung verfolgt die städtebaulich geordnete Entwicklung der Jacobs University Bremen und richtet sich gleichermaßen an alle Geschlechter.

## **D Abstimmung**

Die Vorlage wurde mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen abgestimmt.

Der Beirat Vegesack wurde in seiner Sitzung vom 16.08.2018 nochmals über die wesentlichen Ziele und Inhalte des beabsichtigten Planänderungsverfahrens unterrichtet. Dem Ortsamt Vegesack wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt. Der Beirat hat in gleicher Sitzung über die Durchführung einer Einwohnerversammlung am 17.09.2018 beschlossen, über deren Ergebnisse in Ergänzung zu dieser Vorlage in der Deputation berichtet werden wird.

## **II Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes 1299 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Steingutstraße, Friedhof Grohn, Jacobs University Bremen, Bruno-Bürgel-Straße, Heinrich-Behrens-Straße und Loki-Schmidt-Straße teilräumlich in 2 Verfahren betrieben wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf für den Teil A der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1299 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Steingutstraße, Friedhof Grohn, Jacobs University Bremen, Bruno-Bürgel-Straße, Heinrich-Behrens-Straße und Loki-Schmidt-Straße (Bearbeitungsstand 14.08.2018) einschließlich Begründung zu.
1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf für den Teil A der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1299 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Steingutstraße, Friedhof Grohn, Jacobs University Bremen, Bruno-Bürgel-Straße, Heinrich-Behrens-Straße und Loki-Schmidt-Straße (Bearbeitungsstand 14.08.2018) einschließlich Begründung öffentlich auszulegen ist.

### **Anlagen**

- Begründung
- Planentwurf (Bearbeitungsstand 14.08.2018)

## **Begründung zur**

### **2. Änderung des**

## **Bebauungsplanes 1299, Teil A**

**für ein Gebiet in Bremen-Vegesack  
zwischen**

**Steingutstraße  
Friedhof Grohn  
Jacobs University Bremen  
Bruno-Bürgel-Straße  
Heinrich-Behrens-Straße  
Loki-Schmidt-Straße**

### **A Plangebiet**

#### **A 1 Lage, Entwicklung und Zustand**

Das ca. 3,5 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Grohn nördlich der Jacobs Universität. Durch das Gebiet führt ein Weg in Nord-Süd-Richtung zur fußläufigen Anbindung des Universitätsgeländes an den S-Bahnhof Schönebeck der Stadtbahn Regio S 1 Bremen- Bremen-Farge 150 m nördlich der Steingutstraße.

Die innenliegenden Grundstücksflächen sind seit 2012 über einen neu hergestellten Straßenzug mit dem öffentlichen Straßenverkehrsnetz und der Autobahnauffahrt der A 270 in 500 m Entfernung verbunden. Die insgesamt rund 30.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücksflächen zwischen der Loki-Schmidt-Straße/ Heinrich-Behrens-Straße und dem angrenzenden Universitätsgelände im Süden und dem Grohner Friedhof im Osten sind bislang unbebaut und ohne Nutzung.

Der Bebauungsplan 1299 von 2008 sah für das gesamte Gebiet zwischen der Steingutstraße und der Jacobs University gewerbliche Ansiedlungsflächen für universitätsnahe Einrichtungen und Unternehmen mit Schwerpunkten in den Bereichen Forschung und Entwicklung vor (sogenannter Science Park). Für den Teilbereich A der 2. Änderung 1299 wird diese Ausrichtung dahingehend aufgehoben, dass zukünftig ausschließlich universitäre Nutzungen (Lehre und Forschung) einschließlich Studentenwohnheime mit gegebenenfalls untergeordneten Ergänzungen zur Versorgung des Sondergebiets zulässig sind („Sondergebiet Universität“ anstelle von „Sondergebiet Technologiepark“).

Innerhalb des Teilbereichs A befinden sich erschlossene und eigentumsrechtlich sofort mobilisierbare Grundstücksflächen, u.a. für den Bau neuer Studentenwohnheime (Colleges), für die seitens der Jacobs University Bremen (JUB) aktuell ein großer Bedarf zur Unterbringung der bereits zusätzlich angemeldeten Studenten und Studentinnen des nächsten Studienjahres besteht. Die hier vorgenommene Planänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine alternative Norderweiterung der Universität mit daraus resultierend minimierten Flächenbedarfen für die JUB Entwicklung im

Süden auf dem sogenannten Oeversberg (Umsetzung der Ergebnisse des sogenannten „Runden Tisches Oeversberg“).

Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets 2. Änderung 1299 Teil A, Teil B



## Geltendes Planungsrecht

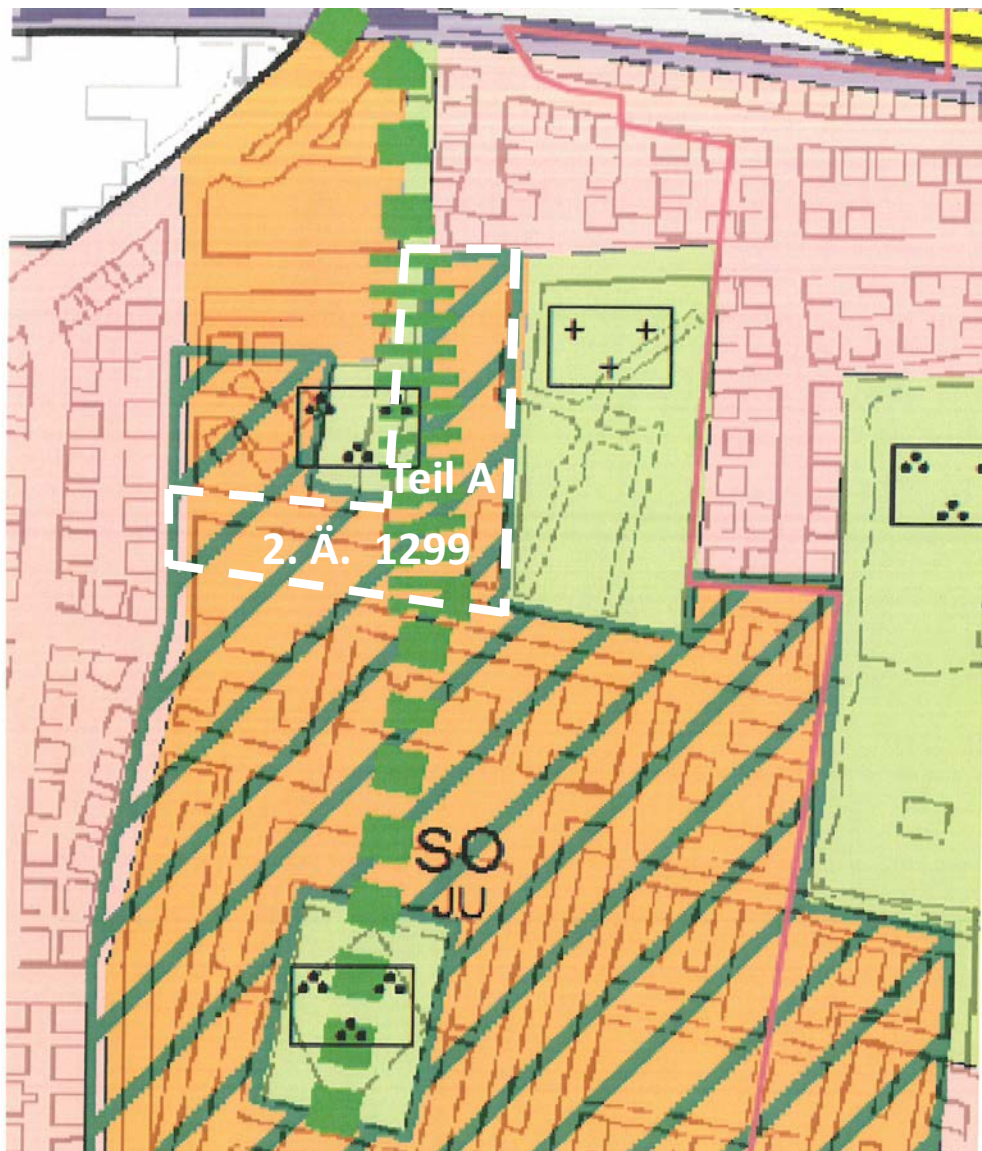
### A 2.1 Flächennutzungsplan

Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) 2025 der Stadtgemeinde Bremen (04.12.2014):

- „Innovationsschwerpunkte Bildung, Forschung, Technologie; Sonderbaufläche mit gewerblichem Schwerpunkt (SO JU) Jacobs University Bremen und Science Park“
- „Grünverbindung“ von der Steingutstraße (Richtung S-Bahn Haltepunkt Schönebeck) bis zum Gelände der Jacob University Bremen
- „Baufläche mit zu sichernden Grünfunktionen besonderes Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben“ für die Grundflächen der ehemaligen Kaserne

Die Planänderung ist aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelbar.

Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bremen



## A 2.2 Bebauungsplan 1299

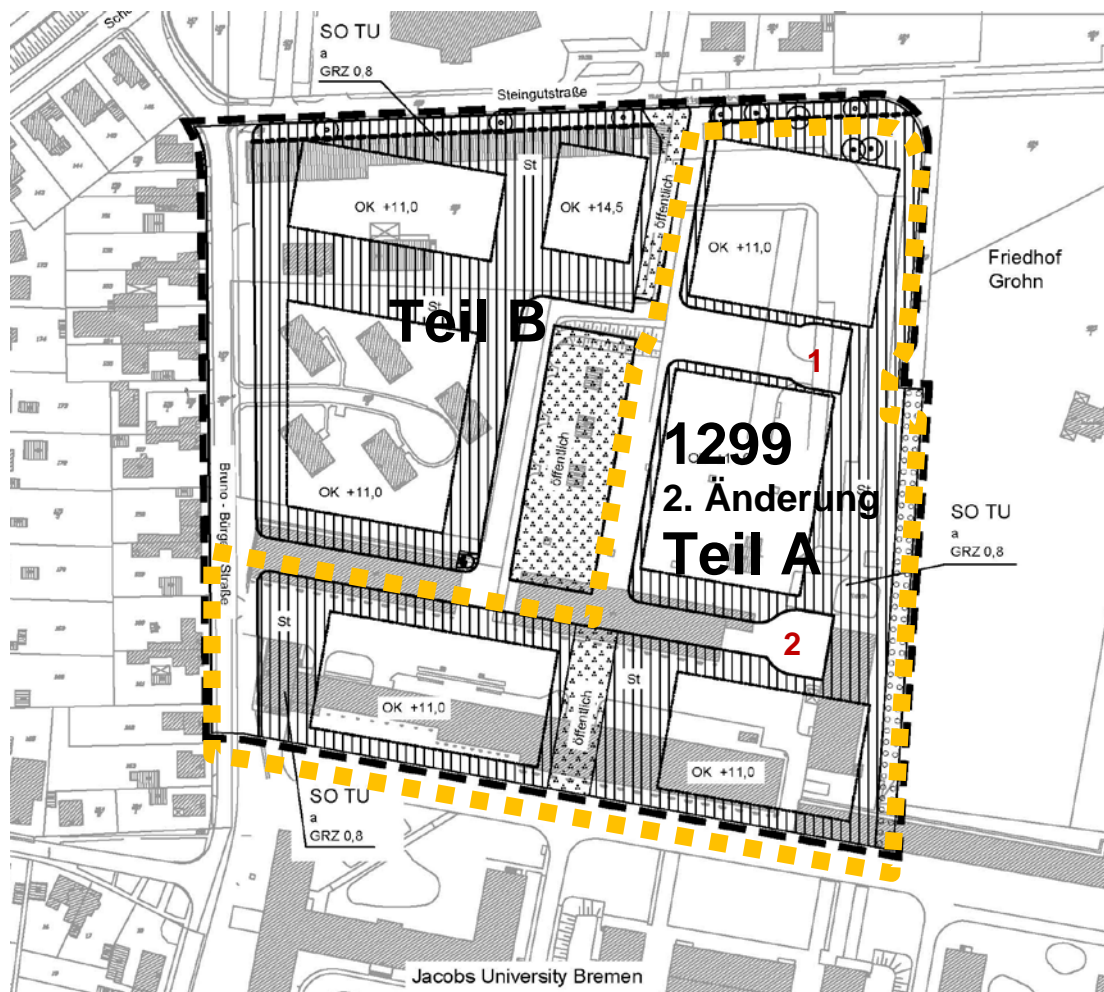
Für den Planbereich der 2. Änderung Teil A gilt bislang der Bebauungsplan 1299, bekanntgemacht am 06.03.2008, der für die Art der Nutzung Sondergebiet „Technologiepark Universität“ festsetzt und über eine erste Änderung im Jahr 2016 in seinen Zulässigkeiten erweitert wurde. Das Sondergebiet Technologiepark Universität (SO TU) dient der Unterbringung von in der Forschung und Entwicklung tätigen Einrichtungen und Unternehmen sowie von nicht störenden Produktions- und Dienstleistungsunternehmen.

Eine kleine öffentliche Grünfläche definiert den Universitätszugang im Norden und ermöglicht die Durchverbindung zu den zentralen Grünflächen der Nord-Süd-Achse zwischen Bahnhof Schönebeck und JUB Kerngelände.

Neben der bereits ausgebauten zentralen Erschließungsstraße mit Anschlüssen an das Hauptverkehrsstraßennetz weist der Bebauungsplan 1299 noch zwei weitere bislang nicht hergestellte kurze Stichstraßen mit Wendeanlagen aus (siehe auch 1 + 2 in der nachfolgenden Abbildung). Diese Stichstraßen sollten im Zuge der erwarteten baulichen Entwicklung hergestellt werden und eine Parzellierung der angrenzenden Flächen in Einzelgrundstücke ermöglichen.

Die überbaubaren Flächen werden durch gegliederte Baufenster innerhalb einer räumlich definierten Grundstruktur mit Ausrichtung durch Baulinien an der zentralen Grünfläche festgesetzt.

Abbildung 3: Geltendes Planungsrecht Bebauungsplan 1299





## **B Ziele, Zwecke, Erforderlichkeit**

Ziel ist die Schaffung von Baumöglichkeiten für universitäre Nutzungen einschließlich der aktuell benötigten Collegeneubauten auf den Flächen des ehemals geplanten Science Parks zwischen der Steingutstraße und dem Universitätscampus der JUB. Da die bisherigen Festsetzungen aufgrund der gewerblichen Ausrichtung des Science Parks insbesondere Wohnnutzungen wie Studentenheime ausschließen und die allgemeine Zulässigkeit von Gewerbebetrieben Konflikte mit weiteren universitären Nutzungen, wie den Kernnutzungen Forschung und Lehre nicht ausschließen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes insbesondere zur Anpassung der Art der Nutzung erforderlich.

Auch hat der bisherige Verlauf der Ausgründung von universitäts- und forschungsnahen Büro- und Gewerbenutzungen ehemaliger JUB Absolventen gezeigt, dass der lokale Bezug mit einer räumlichen Nähe zur JUB bislang kein bevorzugtes Ansiedlungskriterium gegenüber einer internationalen Standortwahl darstellt. Die räumliche Nähe zwischen Universitätscampus und universitären Erweiterungsflächen ist aber wiederum ein entscheidendes Kriterium für die Umsetzung der Wachstumsstrategie der JUB mit steigenden Studierendenzahlen innerhalb der Lehre. Außer den funktionalen Zusammenhängen sind auch ideelle Gründe für den räumlichen Zusammenhang von erheblicher Bedeutung im Sinne der Pflege und Entwicklung des besonderen Profils einer international ausgerichteten Universität mit einer großen Anzahl von besonders jungen Studierenden, die innerhalb eines organisierten Rahmens und Verbunds auf dem Campus betreut miteinander studieren und wohnen. Die Ausweisung von universitären Erweiterungsflächen auf dem ungenutzten Science Park Gelände ermöglicht des Weiteren auch die Entwicklung einer gemeinsamen Flächennutzung des Oeversberg durch die JUB und den dort vorhandenen Vereinssport. Als Ersatz und Voraussetzung hierfür ist eine Nordentwicklung der Universität auf den ehemals geplanten Science Park Flächen zu ermöglichen, damit entsprechende Flächeneinschränkungen für die JUB auf dem Oeversberg im Norden kompensiert werden können. Die städtebauliche Rahmenplanung für den Science Park von dem Architekturbüro Böge-Lindner (heute Böge+Böge) bildet das Grundgerüst der städtebaulichen Festsetzungen des Ursprungsplanes 1299. Die Vorgaben zu den Bauflächen und Baudichten sollen unverändert beibehalten werden, sie dienen der Sicherung des städtebaulichen Zusammenhangs von JUB-Kern-Gelände und Ergänzungsflächen im Norden. Hierfür wurden bereits umfängliche Investitionen für die Infrastrukturausstattung mit Gewerbestraßen, einer zentralen Grünfläche und wegebegleitenden Baumreihen von der Stadtgemeinde erbracht.

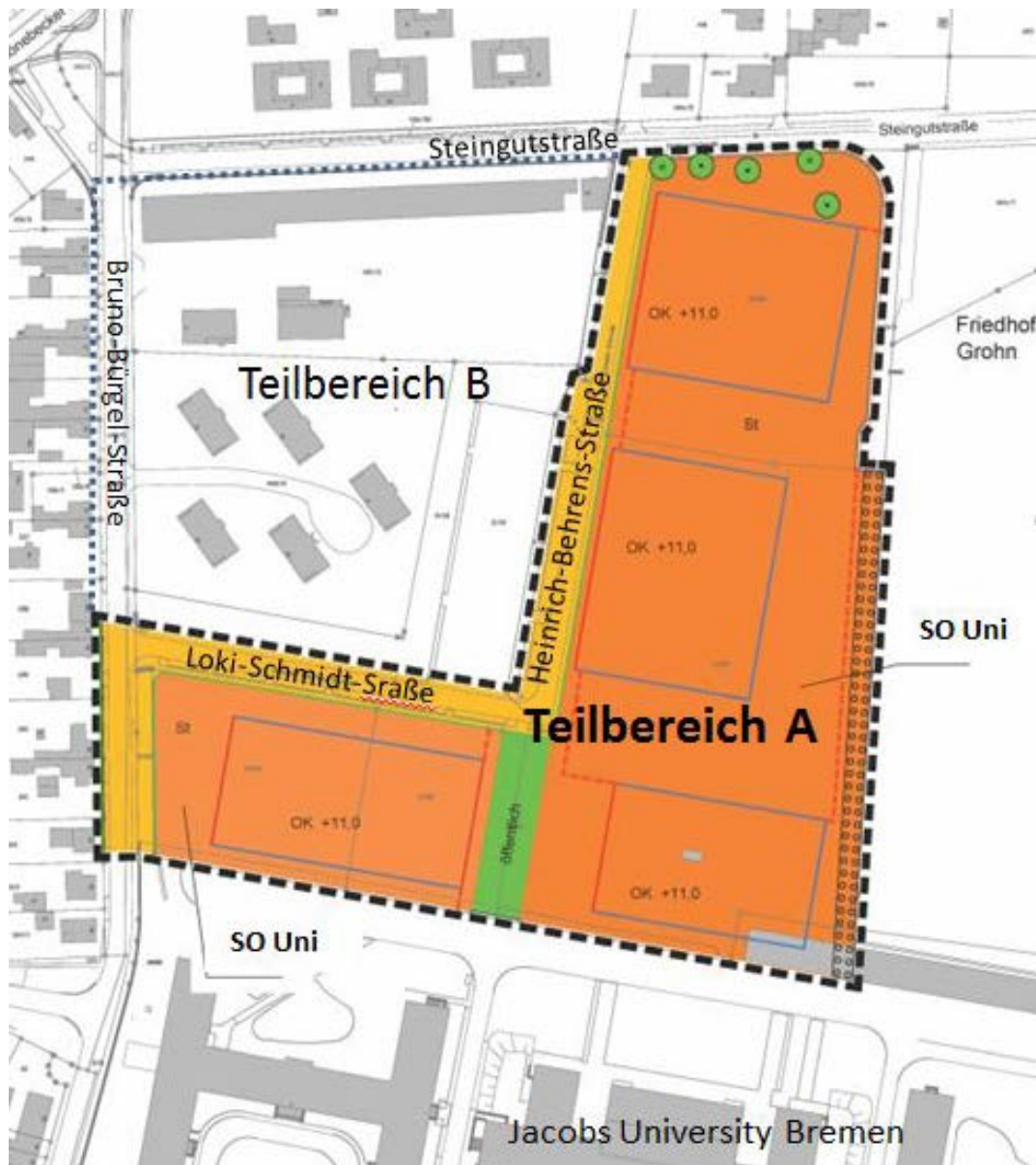
Der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes 1299 (Teilbereich B) soll in einem gesondert geführten Verfahren neues Planungsrecht erhalten, da weder die bisherigen Planungsziele (Science Park) noch die zukünftige Nutzung des Planbereichs A (Sondergebiet Uni) eine passende oder verbleibende Entwicklungsoption für diese bebauten Grundstücke darstellen. Für den Teilbereich B ist gesondert mit der Neufassung des Planungsrechts auch der zukünftige Bedarf an öffentlichen Erschließungsflächen zu ermitteln, da der bisherige Plan westlich der Heinrich-Behrens-Straße zusätzliche Verkehrsflächen für die nunmehr obsolete Science Park Entwicklung vorsah.

## C Planinhalt

### C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das neu ausgewiesene Sondergebiet Universität (SO Uni) soll als Erweiterung der bestehenden Hochschulnutzungen dienen und dementsprechend dieselben Nutzungen ermöglichen, die bereits auf dem angrenzenden Universitäts-Campus zulässig sind. Die in der textlichen Festsetzung zur Art der Nutzung aufgeführten Ausnahmen für Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe sind insoweit zulässig, wie diese der Versorgung des Sondergebiets dienen und im Umfang untergeordnet sind. Dies entspricht ebenfalls der bereits gültigen Ausweisung für das Stammgelände der Universität und soll eine angemessene Flexibilität für zukünftige Entscheidungen über die Zulässigkeit von gegebenenfalls notwendigen und angemessenen Ergänzungen des universitären Lebens ermöglichen.

Abbildung 4: 2. Ä. Bebauungsplan 1299 Teilbereich A



Für das Maß der Nutzung werden im Wesentlichen die bisherigen Obergrenzen und die Anordnung und Umriss der überbaubaren Grundflächen übernommen. Eine Ausnahme bildet die vorgenommene Erweiterung der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen in m über das angrenzende mittlere Straßenniveau von +11,0 m auf +12,00 m. Die bisherige Obergrenze war auf die Zulässigkeit von gewerblichen Gebäudestrukturen mit produktiven Einheiten und Versuchsanlagen innerhalb des Science Parks auf eine erfahrungsgemäß für diesen Nutzungszweck maximale 3-geschossige Bauweise mit überdurchschnittlichen Geschosshöhen ( $h$  3,20 m) für die technische Ausstattung dieser Räume zugeschnitten.

Diese maximal zulässige Oberkante von bisher +11,0 m ist hinsichtlich der zulässigen Nutzungen innerhalb eines Sondergebiets Universität nicht passend definiert, diese Obergrenze würde beispielsweise für die Errichtung eines Studentenwohnheimes eine 3-geschossige Bauweise mit geschossweisen Raumhöhen von 3,20 m oder eine 4-geschossige Bauweise mit entsprechend 2,40 m Raumhöhe ermöglichen. Die in der neuen Planfassung um + 1,0 m erweiterte Bauhöhe ermöglicht angemessene und zeitgemäße Raumhöhen für Büro und Wohnnutzungen innerhalb einer viergeschossigen Bauweise. Die neue Oberkante von maximal +12,0 m entspricht den zulässigen Traufhöhen für die südlich der Planänderung angrenzenden Bestandsbauten der Universität und den ausgewiesenen Traufhöhen für die Baufelder im Bereich der zurzeit noch mit eingeschossigen Labornutzungen (ehemaligen Garagen der Kaserne) bebauten Zone an der Bruno-Bürgerl-Straße.

Für das nördliche Baufeld gegenüber der kleinteiligen Wohnbebauung an der Steingutstraße bleibt die bisherige Obergrenze für den Randbereich in einer Tiefe unverändert auf maximal zulässige +11,0 m begrenzt. Damit soll eine Beeinträchtigung der südlichen Garten- und Terrassenseiten der Wohngrundstücke insbesondere in den Wintermonaten mit tiefstehenden Sonnenstunden vermieden und die bisherige planungsrechtliche Situation nicht verändert werden.

## **C 2 Straßenverkehrsflächen**

Die hergestellte öffentliche Erschließung mit dem Straßenzug Heinrich-Behrens-Straße – Loki-Schmidt-Straße wird, wie bereits in der alten Planfassung, unverändert als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Der Querschnitt von 6,00 m und die Nebenanlagen mit beidseitigen Gehwegen und einseitigen Parkstreifen bzw. mit Senkrechtparkplätzen ist für die Erschließung des Sondergebiets Universität ausreichend. Innerhalb der fertiggestellten Straßenverkehrsflächen werden 45 Besucherparkplätze vorgehalten. Aktuell wird für die bauliche Nutzung des ersten Baufeldes von insgesamt vier Baufeldern ein Collegeprojekt mit ca. 220 Plätzen vorbereitet. Gemäß der Richtzahlentabelle der LBO Bremen ist ein Stellplatz je 5 Betten für Studentenwohnheime vorzuhalten (d. H. für 220 Betten = 44 Stellplätze). Aufgrund der besonderen Betriebsform einer international ausgerichteten privaten Universität mit einer großen Anzahl von besonders jungen Studierenden, die innerhalb eines organisierten Rahmens und Verbunds auf dem Campus betreut miteinander studieren und wohnen, wurde der Stellplatzschlüssel für die 3 bestehenden Colleges auf dem Stammgelände in der Vergangenheit deutlich reduziert. Von daher ist ein Schlüssel von max.

einem Stellplatz je 10 Betten anzuwenden (d. h. für 220 Betten = 22 Stellplätze). Der hieraus resultierende Bedarf an Besucherstellplätzen im öffentlichen Raum umfasst bei einem Ansatz von 25% der Pflichteinstellplätze max. 6 Stellplätze. Auch für die weiteren drei Baufelder des Änderungsbereichs ist von einem ähnlich niedrigen Pflichtstellplatzbedarf auszugehen, der Stellplatznormbedarf beträgt für Hochschulen mit Semesterticket ein Stellplatz je 9 Studierende. Entsprechend der Philosophie der privaten Universität wird aber mit wenigen Ausnahmen in aller Regel innerhalb eines betreuten Colleges auf dem Gelände gewohnt. Auf dem 34 ha großen Stammgelände der JUB beträgt die aktuelle Anzahl der Studierenden 1.400 und die der Beschäftigten 437.

Mit 3 ha Sondergebietsfläche für das Plangebiet der 2. Änderung 1299 Teil A ist im Verhältnis zur Größe und Bebauungsdichte des Stammgeländes von zukünftigen Nutzerzahlen in Höhe von 210 Studierenden und 65 Beschäftigten auszugehen. Der zu erwartende angemessene private Stellplatzbedarf sollte demnach einen Umfang von 40 bis 60 Pflichteinstellplätzen nicht überschreiten. Aus 60 privaten Pflichteinstellplätzen würde ein öffentlicher Bedarf von maximal 15 Besucherparkplätzen resultieren. Der Bestand umfasst wie oben beschrieben 45 Besucherparkplätze.

Weitere öffentliche Verkehrsflächen, wie noch in der alten Planfassung vorgesehen für die Erschließung von zukünftig gegebenenfalls aufgeteilten gewerblichen Einzelgrundstücken, sind nicht erforderlich, da für die private Sondergebietsnutzung Universität wie auf dem 34 ha umfassenden Stammgelände eine private Erschließung der eigentumsrechtlichen Form der Universität als privater Stiftung entspricht.

## **D Umweltprüfung**

Alle vor der Planänderung bislang zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundlage der Bekanntmachung des Bebauungsplanes 1299 vom 06.03.2008 bleiben unverändert. Die Neufassung der Definition des Sondergebiets für die Art der Nutzung auf unveränderten Baufenstern mit gleichfalls unveränderten Höchstgrenzen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung führt zu keinen neuen Eingriffen, für die ein Ausgleich erforderlich wäre. Der Ausbau der öffentlichen Erschließung und der Umfang der für private Stellplätze nutzbaren Grundflächen werden durch die 2. Änderung eingeschränkt, da aus der zulässigen Art der Nutzung Sondergebiet Universität ein erheblich verminderter Bedarf für private und öffentliche Stellplätze gegenüber den ehemals angestrebten Gewerbeansiedlungen resultiert.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) beträgt auf der Festsetzungsfassung des Bebauungsplanes 1299 vom 06.03.2008 ca. 34.500 m<sup>2</sup>. Auch die hieraus folgende notwendige Vorprüfung des Einzelfalls (bei mehr als 20.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche) gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit der Anlage 2 des Baugesetzbuches führte zu keiner Erheblichkeit bei den zu erwartenden Umweltauswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1299.

**E Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung****E 1 Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde keine Kosten.

**E 2 Gender-Prüfung**

Die geplante Umwidmung in „Sondergebiet Universität“ zur Erweiterung der ortsansässigen Hochschule richtet sich gleichermaßen an Personen aller Geschlechter. In der Umsetzung sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Bremen,  
Bauamt Bremen-Nord

.....  
(Amtsleiter)

## Bebauungsplan 1299 mit eingezeichnetem Änderungsbereich



### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1. Art der baulichen Nutzung
  - Sondergebiete, Technologiepark Universität
- 2. Maß der baulichen Nutzung
  - GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
  - OK Oberkante baulicher Anlagen in m über das angrenzende mittlere Straßenniveau
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Abweichende Bauweise
- 4. Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- 5. Fläche für Versorgungsanlagen
  - Elektrizität
- 6. Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen
- 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Bäume anzupflanzen und zu erhalten
  - Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen
- 8. Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - St Stellplätze

### Auszug aus den

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes nach § 10 Baugesetzbuch treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. Das Sondergebiet Technologiepark Universität (SO TU) dient der Unterbringung von in der Forschung und Entwicklung tätigen Einrichtungen und Unternehmen sowie von nicht störenden Produktions- und Dienstleistungsunternehmen. Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Labor-, Werkstatt-, Produktions- und Montagegebäude, Prüfstand- und Versuchsanlagen, Bildungs- und Ausbildungsstätten sowie Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, sofern sie nicht Wohnzwecken dienen und benachbarte schützenswerte Gebiete anderer baulicher Nutzung und Flächen sonstiger Bodenutzung nicht stören. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen können ausnahmsweise zugelassen werden. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe können als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie der Versorgung des Sondergebietes dienen und im Umfang der Sondergebietsnutzung untergeordnet sind.
5. Innerhalb des Sondergebietes Technologiepark Universität (SO TU) ist durch bauliche Maßnahmen (z. B. Schallschutzwände) sicherzustellen, dass durch den Betrieb der Garagen, Stellplätze oder Tiefgaragen die angrenzenden Nutzungen nicht gestört werden.
6. Festsetzungen nach § 87 Bremische Landesbauordnung (örtliche Bauvorschriften) Im Sondergebiet Technologiepark Universität (SO TU) gelten folgende Vorschriften:
  - 6.1 Einfriedigungen sind nur als Hecken oder begrünte Stahlgitterzäune, auch in Kombination mit gemauerten Sockeln und Pfeilern, zulässig.
  - 6.2 Bei der Anlage von Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Rechtliche Grundlagen

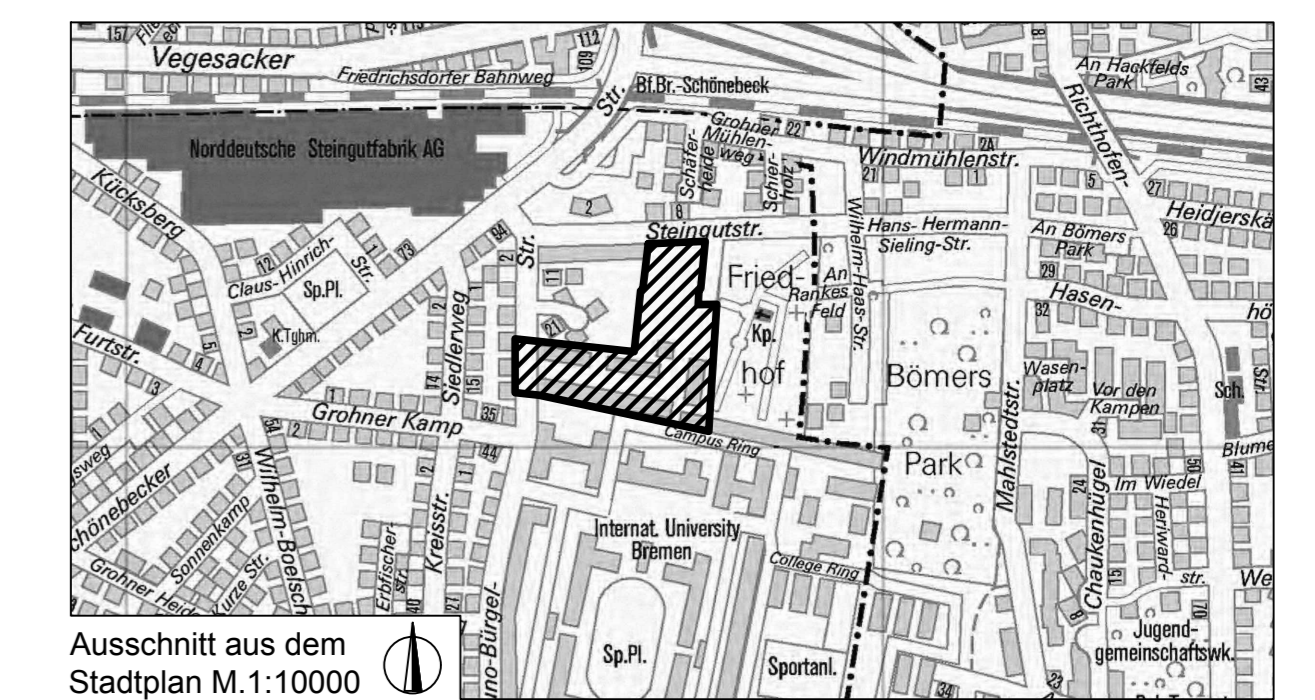
- Baugesetzbuch
- Planzeichenverordnung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bremische Landesbauordnung (Brem.LBO)

### FREIE HANSESTADT BREMEN

## 2. Änderung BEBAUUNGSPLAN 1299, Teil A

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- Steingutstraße
- Friedhof Grohn
- Jacobs University Bremen
- Bruno-Bürgel-Straße
- Heinrich-Behrens-Straße
- Loki-Schmidt-Straße



## 2. Änderung des Bebauungsplan 1299, Teil A



### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1. Art der baulichen Nutzung
  - Sondergebiet, Universität
- 2. Maß der baulichen Nutzung
  - GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
  - OK Oberkante baulicher Anlagen in m über das angrenzende mittlere Straßenniveau
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Abweichende Bauweise
- 4. Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen
- 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Bäume anzupflanzen und zu erhalten
  - Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen
- 7. Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - St Stellplätze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Festsetzungen des Bebauungsplanes 1299, die nicht durch entgegenstehende Festsetzungen aufgehoben oder geändert werden, gelten weiter. Die textlichen Festsetzungen Nr. 2, 5, 6 werden für den Teilbereich A wie folgt neu gefasst:**

2. Das Sondergebiet Universität (SO UNI) dient der Unterbringung einer privaten Universität mit zugehörigen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Universitätsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Labor-, Werkstatt- und Montagegebäude, Prüfstand- und Versuchsanlagen, Ausbildungsstätten sowie Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, soweit sie der Zweckbestimmung des Baugebietes entsprechen. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen können ausnahmsweise zugelassen werden; Studentenwohnheime sind zulässig. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe können als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie der Versorgung des Sondergebietes dienen und im Umfang der Sondergebietsnutzung untergeordnet sind.
5. Innerhalb des Sondergebietes Technologiepark Universität (SO UNI) ist durch bauliche Maßnahmen (z. B. Schallschutzwände) sicherzustellen, dass durch den Betrieb der Garagen, Stellplätze oder Tiefgaragen die angrenzenden Nutzungen nicht gestört werden.
6. Festsetzungen nach § 87 Bremische Landesbauordnung (örtliche Bauvorschriften) Im Sondergebiet Technologiepark Universität (SO UNI) gelten folgende Vorschriften:
  - 6.1 Einfriedigungen sind nur als Hecken oder begrünte Stahlgitterzäune, auch in Kombination mit gemauerten Sockeln und Pfeilern, zulässig.
  - 6.2 Bei der Anlage von Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Als zusätzliche textliche Festsetzung wurde eingefügt:

7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes (SO UNI) sind Stellplätze nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

#### RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch
- Planzeichenverordnung
- Bremische Landesbauordnung (Brem.LBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Bauamt Bremen-Nord  
Bremen, den.....

Amtsleiter

---

Dieser Plan hat im Bauamt Bremen - Nord gemäß § 3 Abs 2 Baugesetzbuch vom ..... bis ..... öffentlich ausliegen.

Bauamt Bremen Nord  
im Auftrag .....

---

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....

Senatorin                      Direktorin bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ..... Seite .....

Bearbeitet : Hafke  
Gezeichnet : Hartlage / Haake 16.08.2018  
Verfahren : Puhmann

2. Änderung des  
**Bebauungsplan 1299**  
Teil A