

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

- 61- / - FB-01 -

Bremen, den 16.11.2018

Telefon: 361-89326 (Herr Lakemann)
361-2640 (Frau Brünjes)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Land-
wirtschaft (S)

Vorlage Nr. 19/532 (S)
Tagesordnungspunkt

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)

- **Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die Sparkasse Bremen AG (Vorhabenträgerin), vertreten durch die Sparkassen Campus Bremen GmbH & Co. KG, 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 Finanzdienstleistungen 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. Das Gebäude soll nach den Kriterien des DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) mindestens mit dem Status Gold zertifiziert werden. Hinsichtlich des energetischen Gebäudestandards sollen die geltenden gesetzlichen Vorschriften durch bauliche und technische Maßnahmen übertroffen werden. Realisiert wird mindestens der KfW-Effizienzhaus 55-Standard auf Basis der aktuellen Energieeinsparverordnung. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses soll das Planungsrecht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan angepasst werden.

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

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.

D) Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung, Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind keine Änderungen am Planentwurf vorgenommen worden. Die Begründung wurde aufgrund von Hinweisen aus der Behördenbeteiligung angepasst. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich aus den Hinweisen nicht ergeben.

Die Änderungen in der Begründung nach der öffentlichen Auslegung sind in dem beigefügten Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft unter dem Gliederungspunkt 7 aufgeführt; hierauf wird verwiesen.

Durch die Anpassung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 137 sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

Auf den Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

E) Abstimmungen

Die Vorhabenplanung zur Errichtung eines Bürogebäudes ist dem Beirat Horn-Lehe in seiner Sitzung am 17.05.2018 vorgetragen und zur Kenntnis genommen worden. Änderungen

an den Planungszielen haben sich aufgrund der Unterrichtung und Erörterung nicht ergeben.

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 fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 137 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) einschließlich Begründung abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt den Bericht zum 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 Autobahnzubringer Universität (Bearbeitungsstand 04.07.2018).

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 - aktualisierte Fassung - (Bearbeitungsstand 04.07.2018)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 137 (Bearbeitungsstand 04.07.2018)

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

**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)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 (Bearbeitungsstand: 04.07.2018) 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 14.12.2017 beschlossen, dass für das Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan 137 aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 23.12.2017 bekannt gemacht worden. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 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

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. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 137 ist am 28.02.2018 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 sind für

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 23.08.2018 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 18.09.2018 bis 18.10.2018 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

Eine Behörde hat einen Hinweis vorgebracht, der zu einer Ergänzung in der Begründung geführt hat. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

7. Änderung des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

7.1 Änderung des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung sind keine Änderungen am Planentwurf (Bearbeitungsstand: 04.07.2018) vorgenommen worden.

7.2 Änderungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund eines Hinweises einer Behörde ist die Begründung nach der öffentlichen Auslegung unter dem Gliederungspunkt C) 7. "Klimaschutz" geändert worden:

Es wurde ergänzt, dass die Vorhabenträgerin mindestens den KfW-Effizienzhaus 55-Standard auf Basis der aktuellen Energieeinsparverordnung realisieren wird. Zudem wurde das Energiekonzept des Sparkassenneubaus weiter ausgeführt (u.a. Einsatz von Geothermie und Photovoltaik).

Die beigelegte Begründung – aktualisierte Fassung - (Bearbeitungsstand: 04.07.2018) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten Begründung (Bearbeitungsstand: 04.07.2018) zuzustimmen.

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die vorgenannten Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung sind reaktioneller Art oder dienen der Klarstellung bzw. Präzisierung, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung bzw. Betroffenheiten entstehen (siehe Gliederungspunkt 7 dieses Berichtes).

Durch die Ergänzungen der Begründung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Die Ergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Grundstückseigentümerin abgestimmt.

Auf eine Einholung weiterer Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Ergänzungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB abgesehen.

B) Stellungnahme des Beirates

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

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 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) zu beschließen.

Vorsitzender

Senator

Begründung

- aktualisierte Fassung -

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 und
- im Norden durch die Max-von-Laue-Straße

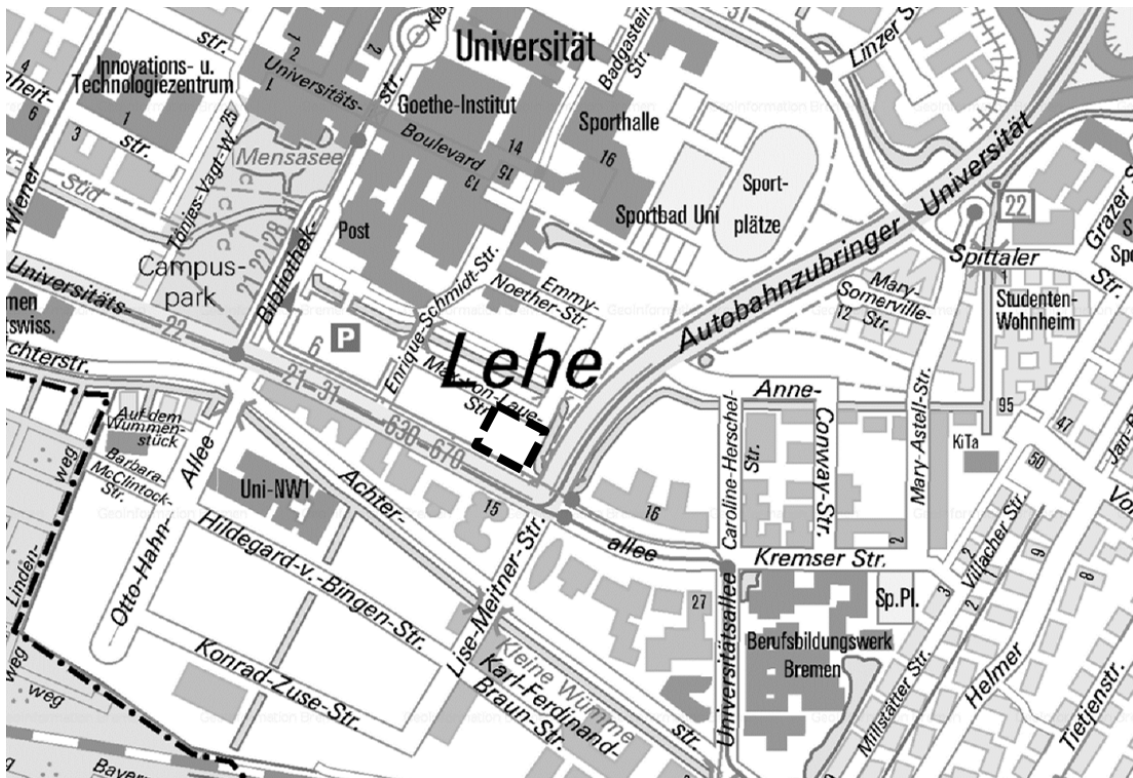


Abb. 1: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 137 (schwarz umrandete Fläche)
(DGK 5; Quelle: GeoInformation Bremen)

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 entsteht 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 beidseitigem 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 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 Finanzdienstleitungen 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 AG 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 (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) 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-Immissionsschutzgesetzes 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. Gleichwohl werden die Umweltbelange ermittelt und in der Abwägung 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 Verwaltungsgebäude, 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. 1-3 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. 1-3 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 berück-

sichtigt, 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 umfahren.

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). Damit werden – ausgehend von dem geplanten Vorhaben, ein Bürogebäude zu errichten – die in der Bremischen Landesbauordnung für Bürogebäude 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 Sparkassenge-

bäude vorgesehen. Das Parkhaus im Baufeld 3 umfasst zwei oberirdische und ein unterirdisches Geschoss sowie ein Splitlevel im Zufahrtsbereich. 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 Niederschlagswasser 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 für die 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. Bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu der Leitungstrasse einhalten. Dieser Abstand wird durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels der Baugrenzen eingehalten.

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 Autobahnezubringer 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 und zur Energieeinsparung wird bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Wärme- und Kälteversorgungskonzept verfolgt, dass durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert wird. Das Gebäude soll nach den Kriterien des DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) mindestens mit dem Status Gold zertifiziert werden. Hinsichtlich des energetischen Gebäudestandards sollen die geltenden gesetzlichen Vorschriften durch bauliche und technische Maßnahmen übertroffen werden. Realisiert wird mindestens der KfW-Effizienzhaus 55-Standard auf Basis der aktuellen Energieeinsparverordnung. Entsprechende Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Für die Wärme- und Kälteversorgung des Büro- und Verwaltungsgebäudes der neuen Hauptstelle der Sparkasse ist für die Grundlast der Einsatz von Geothermie (über Erdsonden) mittels Wärmepumpe (WP) vorgesehen, deren Strombedarf vornehmlich regenerativ über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes bereitgestellt wird. Weiterhin ist für die Spitzenlast ein Anschluss an das Fernwärmenetz aus dem nahe gelegenen Müllheizwerk vorgesehen. Der Primärenergiebedarf wird beim Einsatz von Fernwärme aus der Abfallverbrennung sowie für die WP-Stromerzeugung aus der Solarenergie 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. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Photovoltaikanlage, kombiniert mit einer Dachbegrünung, zu installieren. Zur Sicherstellung der technischen Voraussetzung 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 und E-Speichern) 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 Umsetzungsprozesse 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 in den 70er 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 der jahreszeitlichen Verhältnisse 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 unbebauten 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:

Sparkassen Campus Bremen
GmbH & Co. KG

Bremen,2018

.....

Anlage

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



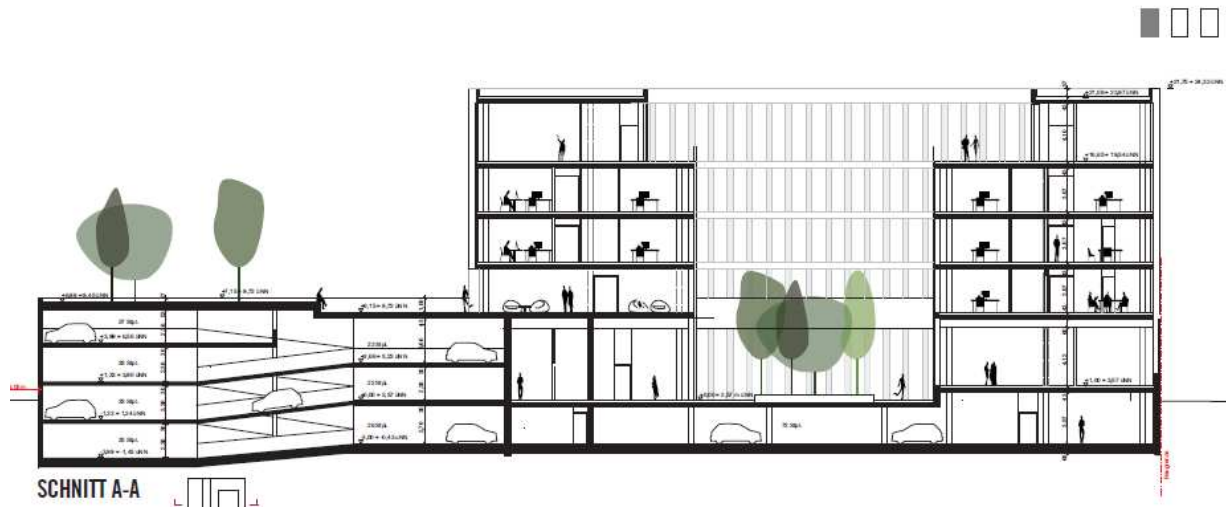
Ansicht Gebäude Universitätsallee (Südansicht) informatorisch (Verfasser: Delugan Meissl Architekten, Wien); (ohne Maßstab)



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)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekannmachung dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenrührer im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet "Technologiepark UniLehe" (SO (TU)) festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen der Universität und von in der Forschung und Entwicklung tätigen Einrichtungen und Unternehmen sowie von Produktiv- und Dienstleistungserneuern mit ihrem Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung sowie von Unternehmen zur Erhöhung von Finanz- und Vermögensgegenständen.

- Zulässig sind:
 - Einrichtungen der Forschung und Lehre,
 - Geschäftli-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Labor- und Werkstattgebäude,
 - Prüfstände und Versuchsanlagen,
 - Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, Ausstellungsgebäude sowie Räume für Tagungen und Kongresse, soweit sie benachbarte schützenswerte Gebäude anderer baulicher Nutzung und Flächen sonstiger Bodennutzung nicht stören,
 - Gebäude für Unternehmen zur Erhöhung von Finanz- und Vermögensgegenständen (einschließlich verwendeter Tagelokalitäten),
 - Sonar- und Spätsensorenanlagen, die der Versorgung des Geländes dienen sowie
 - die dem Sondergebiet dienenden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

In dem Baulfeld 3 sind ausschließlich die Errichtung einer Hochgarage und einer Freigeige sowie Nebenanlagen zulässig.

- Die Bezugsfläche für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt (Bz. 2,00 m üNN).

- Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise für die Errichtung von technischen Anlagen um bis zu 1,0 m, zugelassen werden.

- In der abzuwickelnden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

- In Planung sind Nebenanlagen, Teilgaragen und Hochgaragen nur innerhalb der durch den Grundstücksfläche zulässig.

- Die Tiefe der Abstandfläche beträgt 0,2 H, Abweichend von den Regelungen der BremLBO sind Fahrradstellplätze mit Überdachungen auch ohne Abstand zu Gebäuden zulässig.

- Eine Überbauung der festgesetzten Regenwasserentlastung ist unzulässig. Bauliche Anlagen müssen einem Mindestabstand von 0,5 H zu der Leistungseinheit abhalten.

- Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist statisch so auszulegen und die erforderliche Bauwerks so zu gestalten (z.B. durch Verlegung von Längsträgern und Pfosten) und zur Positionierung von technischen Anlagen, dass die Errichtung von Schilddachanlagen davon nicht möglich ist.

- Die Dächer von Hauptgebäuden sind mindestens zu 80% zu begrünen. Hier von ausgenommen sind Flächen für die Errichtung von Klima- und Lüftungsanlagen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 85 BremLBO)

- Verordnungen dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Fortkennende Verordnungen müssen sich der Bebauung gemäß dem Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan anordnen. Die Festsetzungen sind so auszulegen, dass sie im Falle der Unklarheit mit sich vereinbaren und sich herleiten lassen. Die Festsetzungen sind so auszulegen, dass sie im Falle der Unklarheit mit sich vereinbaren und sich herleiten lassen.
- Im Plangebiet sind Erdarbeiten einzuhalten. Verbotsschilder sind als beherrschende Leuchte zu errichten. Die Leuchte ist so zu gestalten, dass sie im Falle der Unklarheit mit sich vereinbaren und sich herleiten lassen. Die Leuchte ist so zu gestalten, dass sie im Falle der Unklarheit mit sich vereinbaren und sich herleiten lassen.
- Anlagen zur Außenbeleuchtung von Gebäuden sind so zu errichten, dass sie im Falle der Unklarheit mit sich vereinbaren und sich herleiten lassen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass sie im Falle der Unklarheit mit sich vereinbaren und sich herleiten lassen.

HINWEISE

Die Bestimmungen des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

Im Plangebiet kann das Vorhabenrecht von Kennfeldern nicht ausgeschlossen werden. Vor Abschluss der planmäßigen Nutzung ist daher für Zusammenstoß mit den zuständigen Stellen eine Sonderung und ggf. Beseitigung der Kennfelder sicherzustellen.

Im Plangebiet sind möglicherweise archaische Bodendenkmäler vorhanden. Damit sie nicht im Zuge der Erdarbeiten zerstört werden, sind die entsprechenden Stellen im Vorhaben- und Erschließungsplan zu markieren. Die entsprechenden Stellen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zu markieren. Die entsprechenden Stellen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zu markieren. Die entsprechenden Stellen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zu markieren.

Im gesamten Planbereich ist mit folgenden Auflagen zu rechnen, die vertikal auch schiedsgerichtliche Bestimmungen (z.B. Vorhandensein von Bodendenkmälern) nicht ausschließen werden. Sofern Ausnahmen als Adressat anfallen, ist dies gemäß der "Anforderungen an die städtische Verwertung von mineralischen Ressourcen und Abfällen" der Landesbehördenrat Adressat (LVA) bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwenden oder zu entsorgen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

- Bauvergengesetz (BauVG)
- Bauabzugsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzuchtverordnung (PlanZV)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
- Stellplatzgesetz Bremen (StellpLG)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Sondergebiet "Technologiepark Universität"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- OK 8,5 Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß, in Metern über Höhenbezugspunkt (vgl. jeweilige Festsatzung Nr. 4 und 5)
- OK 12,0 - 24,0 m Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Mindest- und Höchstmaß, in Metern über Höhenbezugspunkt (vgl. jeweilige Festsatzung Nr. 4 und 5)

BAUGRENZEN, BAUWEISE

- Baugrenze
- abzuwickelnde Bauweise

Darstellung und Grundriss der Außenanlagen, Lärmschutzanlagen, AUSA mit Stand vom 04.07.2018. Die Planung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nicht verbindlich.



FREE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 137

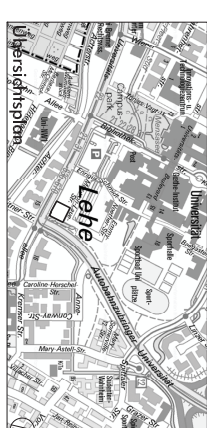
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

zur Errichtung eines Bürogebäudes in Bremen-Horn-Lehe zwischen der Universitätsallee, Entfues-Schmidt-Straße, Max-Von-Laue-Straße und dem Autobahnzubringer Universität
(Bearbeitungsstand: 04.07.2018)

Für Entwurf und Aufstellung: BPW baupartner
Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Osterforstweg 70-71
28203 Bremen

Vorhabensträger: Die Sparkasse Bremen AG
Am Bill 1-3
28195 Bremen

Bremen, den



Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom die öffentlich ausgelegt.
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
In Auftrag
Der Plan hat im Ossant Horn-Lehe von die öffentlich ausgelegt.
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
In Auftrag

Im Auftrag
Beschluss in der Sitzung der Stadtratskommission am
Beschluss in der Sitzung der Stadtratskommission am
Senator
Dekan der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom Seite
Planung: Löttersen
Bearbeiter: Lemke (BPW/baupartner)
04.07.2018 (S. A., 705)
Verfahren: Briefing

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 137