

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

**Vorhabenbezogener 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: 13.11.2017)**

- **Planaufstellungsbeschluss**

**I. Sachdarstellung**

**A) Problem**

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

Mit der neuen Hauptstelle an der Universitätsallee sollen die baulichen Voraussetzungen zur Schaffung zeitgemäßer Arbeitsplätze mit einem hohen Grad an Kommunikation und Flexibilität für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Sparkasse Bremen geschaffen werden. Die bauliche Lösung soll über einen Architektenwettbewerb ermittelt werden. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses muss das Planungsrecht entsprechend angepasst werden.

## B Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 13a Baugesetzbuch. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

### 1. Entwicklung und Zustand

Das für das Vorhaben ausgewählte Plangebiet ist rd. 7.700 m<sup>2</sup> groß und liegt im Eckbereich zwischen der Universitätsallee und dem Autobahnzubringer Universität. Es wird im Norden durch die Max-von-Laue-Straße und im Süden durch die Straßenbahngleise, auf der die BSAG-Linie 6 verkehrt, begrenzt. Die Gleistrasse wird künftig zum Baugrundstück mit einem Grünstreifen abschließen. Die Haltestelle Lise-Meitner-Straße der Linie 6 liegt direkt an der südöstlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes, so dass das Vorhaben sehr gut an den ÖPNV angeschlossen ist. Südlich der Straßenbahngleise liegt die vierspurige Universitätsallee mit Fuß- und Radweg. Im Osten grenzt das Vorhabengebiet an das Unifleet, das von einem Fuß- und Radweg begleitet wird. Im weiteren nordöstlichen Verlauf ist die Errichtung eines Studierendenwohnheims durch das Studentenwerk sowie ein Forschungsgebäude der Fraunhofer Gesellschaft in Planung. Auf dem im Westen angrenzenden Baufeld wird derzeit ein Gebäudekomplex mit einem Verbrauchermarkt, ergänzenden Einzelhandelsnutzungen sowie Seminar- und Institutsflächen errichtet.

Der Fuß- und Radweg an der östlichen Grundstücksgrenze, der parallel zum Fleet verläuft, verknüpft das Plangebiet mit dem Zentralbereich der Universität und dem südlich gelegenen Teil des Technologieparks. Das Plangebiet ist eine unbebaute, brachliegende Fläche.

### 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche Technologiepark Universität dar.

Der geltende Bebauungsplan 2199 setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hochschule" fest. 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.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Vorhaben dient der Errichtung der neuen Hauptstelle der Sparkasse Bremen im Technologiepark Universität. Die Standortwahl begründet sich u.a. in der fortwährenden Digitalisierung des Bankenwesens, in der z.B. die Anforderungen an ein sicheres Onlinebanking und die digitale Vernetzung mit den Kunden über Apps steigen. Die Sparkasse Bremen beabsichtigt daher, sich intensiver mit den wissenschaftlichen Einrichtungen und Unternehmen zu vernetzen, die Innovationen hervorbringen und die Digitalisierung gestalten. So sollen mit dem Standort Technologiepark Universität der Wissenschaftstransfer zwischen der Universität Bremen und der Sparkasse Bremen sowie bestehende Synergieeffekte vertieft werden. Die Schließung eines entsprechenden Kooperationsabkommen zwischen der Sparkasse Bremen und der Universität Bremen wurde vereinbart. Aus diesem Grund möchte die Sparkasse Bremen mit ihrer Hauptstelle in ein neues, modernes Gebäude auf den Campus der Universität Bremen ziehen.

Das geplante Bauvorhaben umfasst ein Büro- und Verwaltungsgebäude für ca. 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von ca. 14.500 m<sup>2</sup>. Die für das Vorhaben erforderlichen rd. 250 Kfz-Stellplätze sollen auf dem Grundstück in einem Parkhaus, im Untergeschoss des Neubaus und in den Außenanlagen untergebracht werden. Die Stellplätze sind für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Sparkasse Bremen, für Besucherinnen und Besucher und für ein Carsharing-Angebot vorgesehen.

Das Grundstück kann, obwohl von öffentlichen Straßen und Wegen umgeben, für den Individualverkehr nur über die nördlich an das Plangebiet angrenzende Max-von-Laue Straße erschlossen werden. Zufahrten von der Universitätsallee im Süden und von dem Autobahnzubringer im Osten sind aufgrund der Straßenbahntrasse bzw. des Fleets nicht möglich. Von den erforderlichen rund 310 Fahrradstellplätzen sollen 230 in abgeschlossenen Fahrradräumen im Erdgeschoss des Parkhauses angeordnet werden, in den Außenanlagen sind weitere 80 Fahrradstellplätze am Haupteingang vorgesehen. Ca. 25% der Fahrradstellplätze sollen mit E-Ladestationen ausgerüstet werden.

Das Gebäude soll nach den Kriterien des DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) zertifiziert werden. Zu dem Konzept des nachhaltigen Bauens zählt auch eine Dachbegrünung sowie die Förderung der Biodiversität im Rahmen der Freianlagengestaltung. Ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung der Wesernetz Bremen GmbH im Technologiepark Universität ist möglich.

Das oben beschriebene Vorhaben soll durch den Architektenwettbewerb konkretisiert und Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden.

#### 4. Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt.

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

##### 1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes 137 das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

##### 2. Gender-Prüfung

Aufgrund der bisher vorgesehenen Planungsziele ist davon auszugehen, dass keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen werden. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

D) Abstimmungen

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

**II. Beschlussvorschläge**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen der Universitätsallee, Enrique-Schmidt-Straße, Max-von-Laue-Straße und dem Autobahnzubringer Universität ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

Anlagen

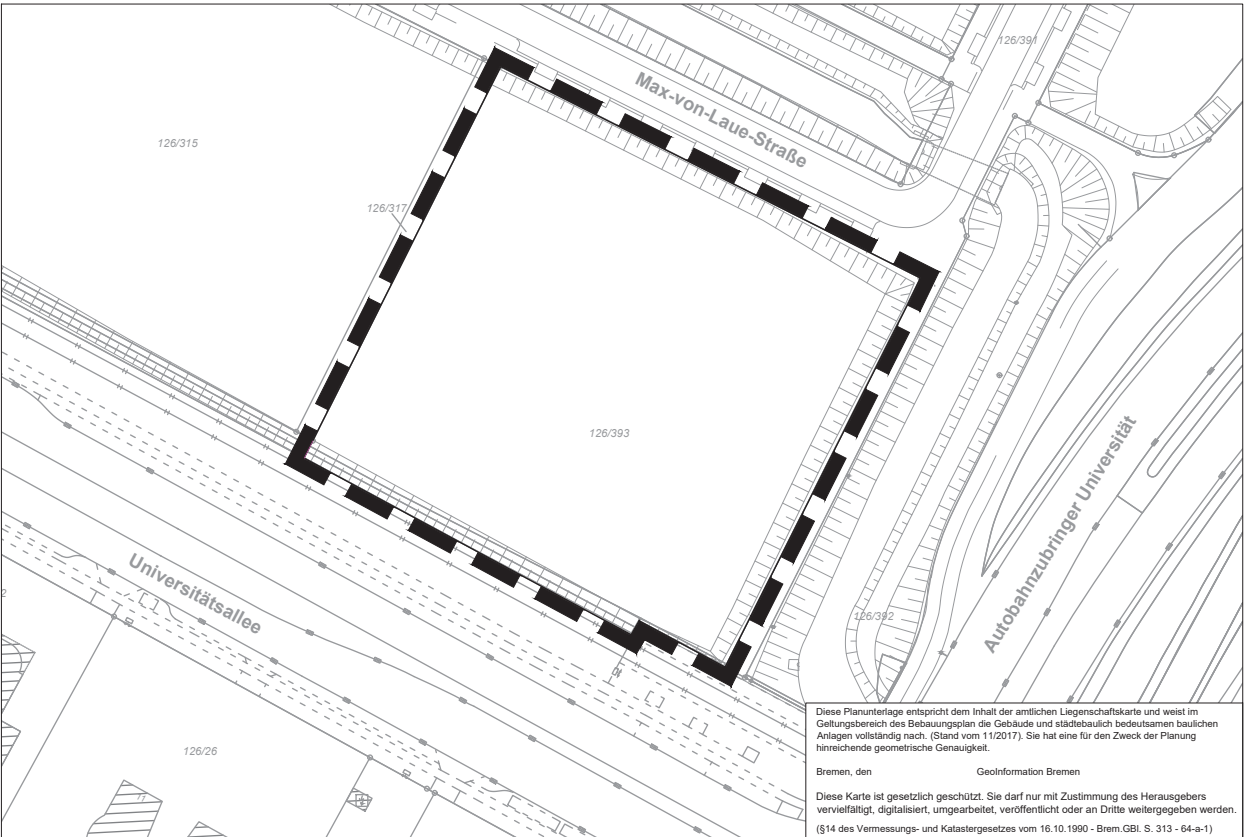
- Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 137 (Bearbeitungsstand 13.11.2017)

Vorhabenbezogener 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 Autobahzubringer Universität

(Bearbeitungsstand: 13.11.2017)



Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplan die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. (Stand vom 11/2017). Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den  
Geoinformation Bremen

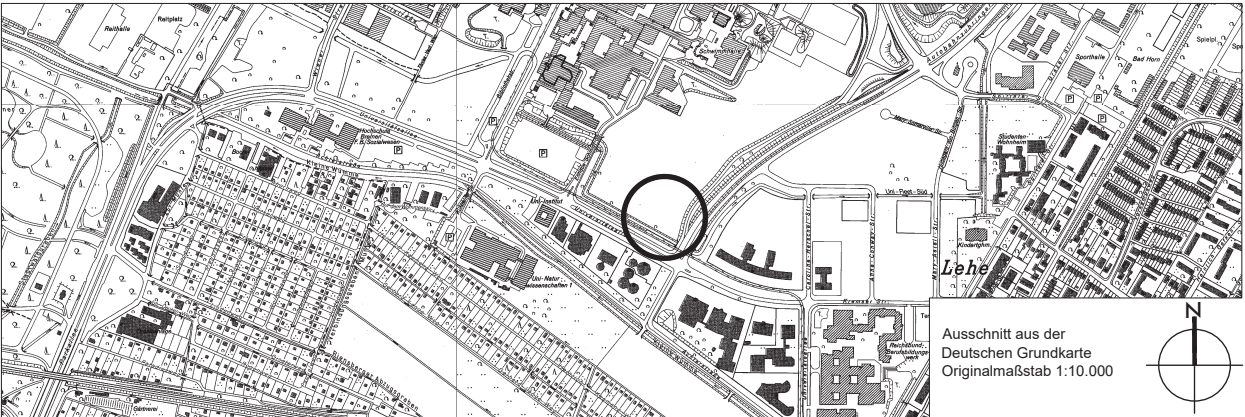
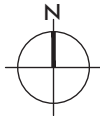
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung des Herausgebers vervielfältigt, digitalisiert, ungearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden. (§14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.10.1990 - Brem.GBl. S. 313 - 64-g-1)

Planzeichenerklärung

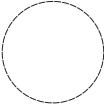
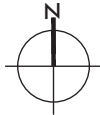
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Größe des Plangebietes: ca. 7.720 m²

Originalmaßstab 1:1000



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte  
Originalmaßstab 1:10.000



Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Bremen, den .....

Im Auftrag

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom ..... vorgelegen.

Bremen, den ..... Vorsitzender Senator

Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch durch Bereitstellung im Internet vom .....

Bearbeitet: Lemke (BPW baumgart+partner)  
Verfahren: Brünjes

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 137  
Übersichtsplan