

**Freie Hansestadt Bremen  
Ortsamt Horn-Lehe**

**PROTOKOLL  
der Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

<b>DATUM</b>	<b>BEGINN</b>	<b>ENDE</b>	<b>SITZUNGSORT</b>
16.06.2016	18.00 Uhr	19.10 Uhr	Konferenzraum der botanika Bremen, Deliusweg 40

**TEILNEHMER**

**ORTSAMT:** Frau Köstner, Vorsitzende  
Frau Gagelmann, Protokollführerin

**GÄSTE:** siehe anliegende Teilnehmerliste

**Referenten:** Herr Lemke (Planungsbüro BPW baumgart+partner)  
Herr Lakemann (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr)  
Herr Denker (Büro GMD-Architekten)  
Herr Voigt (Geschäftsführer der Firma Zech Bau)  
Frau Werner (Wirtschaftsförderung Bremen)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 124 (VEP 124)  
zur Errichtung von vier Wohnheimen für Studierende und Geflüchtete an der  
Anne-Conway-Straße in Bremen Horn-Lehe**

Frau Köstner begrüßt die Anwesenden, stellt die Referenten vor und teilt kurz den Ablauf der Einwohnerversammlung mit. Sie macht darauf aufmerksam, dass im April 2016 bereits in einer öffentlichen Beiratssitzung das Bauvorhaben an der Anne-Conway-Straße vorgestellt wurde. Sie übergibt zur weiteren Erläuterung an den Planer, Herrn Lemke.

Herr Lemke erläutert das Vorhaben anhand einer Power Point Präsentation. Er weist darauf hin, dass es um eine frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bauvorhaben beziehungsweise zur notwendigen Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - gehe. Die heute von den Anwohnern vorgetragenen Einwendungen, Bedenken, Anregungen oder Wünsche werden in die weiteren Planungen einbezogen. Die Baudeputation der Bremischen Bürgerschaft müsse einen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss fassen. Danach werde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 124 (VEP 124) für die Dauer von vier Wochen öffentlich beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie im Ortsamt Horn-Lehe ausgelegt. Während dieser Zeit können Bürger abermals Anregungen oder Bedenken vortragen.

Herr Lemke fährt fort, jetzt gehöre das Grundstück zum Sondergebiet (Technologiepark Universität). 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. Erlaubt sind beispielsweise Büro- und Verwaltungsgebäude, Labore oder auch Ausbildungsstätten. So ist es im ursprünglichen Bebauungsplan mit der Nummer 2007 festgelegt, aus dem ebenfalls hervorgeht, das Wohnen dort nicht gestattet ist. Ausnahmsweise zugelassen werden können auf dieser baurechtlichen Grundlage beispielsweise Wohnungen für Hausmeister oder Sicherheitspersonal.

Vor dem Hintergrund der ursprünglichen Planungen der Zech-Gruppe wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 24 (VEP 24) aufgestellt. Aufgrund der bestehenden Festsetzungen könnte auf dem jetzt noch brach liegenden Gelände ein Gebäude bis zu einer Höhe von 70 Metern entstehen – der sogenannte Zech-Tower. Das Vorhaben werde nicht realisiert, da die Nachfrage für eine gewerbliche Nutzung auf dem Vorhabengrundstück nicht vorhanden ist.

Stattdessen gibt es eine andauernde hohe Nachfrage nach bezahlbaren Studentenwohnungen in Bremen sowie einen Mangel an Unterkünften für Geflüchtete. Das neue Vorhaben will einen Beitrag zur Verbesserung der Situation schaffen und eine adäquate Unterbringung von Geflüchteten und Studierenden bieten. Mit dem neuen VEP 124 sollen rund 330 Studentenappartements und etwa 270 Wohnappartements für Geflüchtete realisiert werden. Der Standort sei sehr gut geeignet, da er gerade einmal einen Kilometer vom Universitätsgelände entfernt liege und zudem gut an den Öffentlichen Personen-

nahverkehr angeschlossen sei. Da diese Planungen mit dem Bauplanungsrecht (Bebauungsplan 2007) kollidieren, sei ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.

Herr Denker erklärt, zwischen Anne-Conway-Straße und Mary-Astell-Straße sollen zwei Gebäudezwillinge – insgesamt vier Gebäude – entstehen. Die Planung sieht zwei Gebäude als Studentenwohnheime und zwei weitere Wohngebäude vor. Die beiden Gebäude mit Wohnappartements will das Sozialressort für zehn Jahre anmieten, um dort zunächst Geflüchtete, später auch andere Personengruppen unterzubringen. Nach Ablauf dieses Zeitraums könnte eine Umnutzung erfolgen und auch dort perspektivisch Studierendenunterkünfte entstehen.

Die Gebäude-Zwillinge werden mit jeweils acht Etagen geplant. Die oberste Geschossdecke liege bei etwa 21,5 Metern. Die Front zur Anne-Conway-Straße, an der sich jeweils auch die Zuwegungen befinden, werde jeweils 30 Meter breit sein und die Gebäude 40 Meter in die Tiefe des Grundstücks hineinreichen. Dahinter verläuft der Fußweg, der in Richtung Campusgelände führt. Insgesamt 319 Einzimmerwohnungen für Studierende werden gebaut, die nach jetzigem Stand zum Wintersemester 2018/19 bezugsfertig sein sollen. Die anderen beiden Häuser, die als erstes errichtet werden, um dort übergangsweise Flüchtlinge unterzubringen, böten flexiblere Aufteilungsmöglichkeiten. Einige Räume seien so angelegt, dass sie zusammengeschaltet werden könnten. Eine Zweizimmerwohnung könne auf diese Weise ganz einfach einen weiteren Raum dazu bekommen – mit der Folge, dass die tatsächliche Zahl der Wohnungen variieren würde. Derzeit sei aber von 267 Wohnungen auszugehen: 170 davon Zweier-Appartements, 28 Wohnungen für maximal vier Bewohner und weitere 14 Wohnungen für bis zu sechs Personen. Beim Rest handele es sich um barrierefreie Wohnungen. Es sollen auch Gemeinschaftsräume und Kinderbetreuungsmöglichkeiten für die Geflüchteten geschaffen werden.

Auf Nachfrage von Frau Bäuerlein vom Beirat Horn-Lehe teilt Herr Denker mit, auch für Studierende sei es möglich, Appartements für die Belegung von 2 Personen zu errichten.

Frau Bäuerlein hält die Errichtung von Gemeinschaftsräumen für Studierende ebenfalls für wichtig. Herr Denker erklärt hierzu, im Souterrain sollen für die Studierenden Waschräume entstehen, die auch als Gemeinschaftsräume genutzt werden könnten.

Herr Koppel vom Beirat Horn-Lehe begrüßt, dass Wohnraum für Studierende und für Geflüchtete geschaffen werden soll. Er kritisiert allerdings, dass diese beiden Gruppen voneinander getrennt untergebracht werden sollen. Eine Integration der Flüchtlinge sei so schwerer möglich. Deshalb spricht er sich für eine Vermischung der Bewohner aus.

Herr Voigt erklärt, die schnelle Errichtung von festen Unterkünften für Flüchtlinge sei sehr wichtig. Ein Bauantrag für die beiden Gebäude für die Geflüchteten könne jetzt schon gestellt werden, während die Änderung des Bebauungsplans noch länger dauere. Er gehe davon aus, dass durch das B-Plan-Änderungsverfahren nicht vor 2017 gebaut werden könne. Bezüglich der Vermischung der Bewohner teilt Herr Voigt mit, der Mietvertrag mit der Sozialbehörde sehe vor, dass hier auch andere Personengruppen einziehen könnten.

Herr Lakemann ergänzt, zunächst einmal sollen Flüchtlinge in den beiden Gebäuden übergangsweise leben, bis sie eine eigene Wohnung in Bremen gefunden haben. Er betont, derzeit seien noch 2700 Flüchtlinge in Notunterkünften untergebracht (Stand 01.06.2016). Diese Menschen leben in Zelten und Turnhallen und sollen so schnell wie möglich in feste Häuser ziehen. Je nachdem wie sich die Zahl der in Bremen ankommenden Menschen entwickelt, könne die Sozialsenatorin dort während der zehnjährigen Mietzeit auch „andere Personengruppen“ unterbringen, für die sie in ihrer Funktion zuständig sei. Als Beispiel nannte er Alleinerziehende, denen man Betreuungsangebote für ihre Kinder anbietet, damit sie weiterhin berufstätig sein könnten.

Auf Nachfrage von Herrn Eichner vom Beirat Horn-Lehe teilt Herr Voigt mit, es stehe noch nicht fest, welche Verwaltungsgesellschaft das Studentenwohnhaus betreuen werde.

Ein Anwohner fragt nach, wie viele Flüchtlinge dort einziehen und wie viele Pkw-Stellplätze hierfür geschaffen werden.

Herr Lakemann erklärt, Parkplätze sind für Flüchtlinge in der Stellplatzverordnung nicht vorgesehen, da man davor ausgehe, dass diese keine Autos hätten. Dieses Appartementshaus sei zwar eine feste Unterkunft (im Gegensatz zur Unterbringung in Zelten oder in Turnhallen), aber keine dauerhafte Lö-

sung. Man sei weiterhin bemüht, die Geflüchteten auf den normalen Wohnungsmarkt unterzubringen. Für die Appartementshäuser für Studierende werden Parkplätze geschaffen, hier richte man sich an die Zahlen der Stellplatzverordnung für Studentenwohnheime (1:6). Herr Denker ergänzt, für die Studierenden werden ebenso Fahrradräume errichtet.

Ein Anwohner beklagt, dass die Mary-Astell-Straße und auch die Anne-Conway-Straße jetzt schon dichtgeparkt werden. Deshalb sei es notwendig, genügend Parkplätze für Studierende zu schaffen. Herr Lakemann entgegnet, diese Straßen würden nicht von Studierenden, sondern von Mitarbeitern der anliegenden Firmen und von Pendlern zugeparkt. Es gebe in diesem Bereich zwar einen bewirtschafteten Parkplatz, dieser werde aber kaum genutzt, obwohl man hier für 70 Cent pro Tag parken könne.

Ein Anwohner betont, er habe nichts gegen geflüchtete Menschen, es ginge vielmehr um die grundsätzliche Frage, warum in einem ausgewiesenen Sondergebiet wie dem Technologiepark überhaupt Wohnungen gebaut werden können. Er verweist zur Begründung auf den bestehenden Bebauungsplan 2007. Der sei zwar vor einigen Jahren überplant worden, aber auch dieser VEP 24 habe eben ausschließlich die Errichtung eines Bürogebäudes vorgesehen.

Herr Lemke teilt mit, in den Bebauungsplänen 2007 und 24 sei zwar in erster Linie von Bürohäusern, Ausbildungsstätten und ähnlichen Gebäuden die Rede, aber aufgeführt seien ebenfalls "Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke". Letzteres erlaube, dass an der Anne-Conway-Straße ein Übergangswohnheim realisiert werde. Was als Formulierung einmal dazu gedacht war, in einem Sondergebiet beispielsweise auch Kindertagesstätten und Freizeiteinrichtungen zuzulassen, wurde mit der sogenannten "Flüchtlingsnovelle" des Bundesbaugesetzbuches im vergangenen Jahr erweitert: Nun fällt darunter auch die Flüchtlingsunterbringung.

Ein Anwohner fragt nach, wie hoch die Quadratmeterpreise der Wohnungen für Studierende seien. Herr Voigt teilt mit, die Appartements sollen nicht verkauft sondern nur vermietet werden.

Herr Koppel kommt nochmals auf seine anfangs geäußerte Forderung zurück, eine Vermischung der Bewohner zu vollziehen. Da die Bauvorhaben noch in Planung seien, könne besser schon jetzt auf unterschiedliche Mieter geachtet werden, dann habe man für Jahre weniger Probleme bei der Integration der Flüchtlinge.

Herr Lakemann entgegnet, Frau Kreuzer von der Sozialbehörde habe bereits in der Beiratssitzung Argumente für das schnelle Verfahren zur Errichtung der Unterkünfte für Geflüchtete sowie zu den Problemen mit einer Durchmischung in den Gebäuden formuliert. Er hebt das besondere Schutzbedürfnis der geflüchteten Menschen hervor.

Auf Nachfrage von Herrn Eichner teilt Herr Lakemann mit, alle Häuser werden mit Fahrstühlen ausgestattet. Dies sei ab der 5. Etage Pflicht, vor allem für den Rettungsdienst.

Herr Koppel betont, es sei wichtig, im Bebauungsplan festzulegen, welcher Personenkreis in diesen Appartements einziehen kann.

Herr Lakemann teilt mit, im Technologiepark sollte ursprünglich Allgemeines Wohnen ausgeschlossen werden. Dies soll aber in diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden. Einen bestimmten Personenkreis auszuschließen wird nicht als dauerhafte Lösung im Rahmen dieses VEP angesehen.

Frau Werner wiederholt noch einmal, die beiden Gebäude zur Unterbringung der Geflüchteten werden von der Sozialbehörde für 10 Jahre angemietet. Danach sollen auch diese als Studentenwohnungen genutzt werden.

Inga Köstner  
Vorsitzende

Frau Gagelmann  
Protokollführerin