

Freie Hansestadt Bremen  
Ortsamt Horn-Lehe

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

DATUM	BEGINN	ENDE	SITZUNGSORT
24.11.2015	19.00 Uhr	20.00 Uhr	Gymnasium Horn, Vorkampsweg 97

**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 Köhne (K+T Grundstücksgesellschaft und Eigentümer des Grundstücks)  
Frau Pahl (Architektin)  
Frau Werner (Wirtschaftsförderung Bremen)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 86**  
**zur Errichtung eines Studierendenwohnheims in der Mary-Astell-Straße in Bremen-Horn-Lehe**

Frau Köstner begrüßt die Anwesenden, stellt die Referenten und den Eigentümer des Grundstücks vor und teilt kurz den Ablauf der Einwohnerversammlung mit. Danach übergibt sie an den Planer, Herrn Lemke.

Herr Lemke beschreibt das Vorhaben anhand einer Power Point Präsentation. Er erklärt, Anlass der Planung sei, dass seit Jahren keine Nachfrage für eine gewerbliche Nutzung auf dem Vorhaben Grundstück vorlag. Es gebe aber eine erhöhte Nachfrage nach Studierendenwohnungen in Bremen. Deshalb liege ein Antrag der Vorhabenträgerin zur Errichtung eines Gebäudes mit Studierendenwohnungen vor. Gemäß des aktuell geltenden Bauplanungsrechts (Bebauungsplan 2007) sei eine Wohnbebauung für diesen Bereich nicht zulässig, da es sich hier um ein Sondergebiet (Technologiepark) handelt. Nach § 13a BauGB handele es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Ziel hierbei sei es: eine Verminderung des Flächenverbrauchs durch Flächenrecycling und eine bessere Auslastung der Infrastruktur zu erreichen, sowie die Stärkung der Innenentwicklung und ein beschleunigtes Planverfahren hinzubekommen. Politisch werden Maßnahmen der Innenentwicklung und Innenstadtverdichtung vorrangig verfolgt.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans an dieser Stelle sei die Schließung der unattraktiven Lücke gegenüber der Wohnbebauung in der Mary-Astell-Straße, die Fortführung der bisherigen städtebaulichen Struktur und die Schaffung von Wohnraum für Studierende.

Herr Lemke erklärt den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Zunächst finde eine Behördenbeteiligung statt, danach erfolgt eine öffentliche Einwohnerversammlung, in der Anwohner, Nachbarn und andere Interessierte Anregungen, Wünsche, Hinweise oder Bedenken äußern können. Diese werden zu Protokoll genommen und fließen in die weiteren Planungen mit ein. Dann wird ein Entwurf eines Bebauungsplans mit Begründung und anschließend ein Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (Baudeputation) gefertigt. Es folgt eine erneute Beteiligung der Behörden und eine einmonatige öffentliche Auslegung. Wenn es keine Planänderung (Begründung darf geändert werden) gebe, gehen die Pläne in die Bürgerschaft, dann folgt eine öffentliche Bekanntmachung (Inkrafttreten) und der Beschluss durch die Baudeputation.

Bei wesentlichen Planänderungen kommt es zu erneuten Beteiligungen gemäß § 4a (3) BauGB.

Wenn die Bürgerschaft die Änderung des B-Plans beschließt, kann dort das geplante Studierendenwohnheim errichtet werden.

Frau Pahl teilt mit, die unattraktive Lücke in diesem Bereich solle geschlossen werden, indem eine Straßenkante wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite geschaffen werden soll. Das Studierendenwohnheim soll viergeschossig gebaut werden, genauso wie die gegenüberliegenden Wohngebäude in der Mary-Astell-Straße. Es soll ein roter Klinker – wie im Bebauungsplan vorgegeben – verwendet werden.

Das Gebäude werde in U-Form errichtet, wobei die linke und rechte Seite etwas ins Grundstück eingerückt sein sollen, damit die Vorderansicht nicht so wuchtig erscheine. Von der Mary-Astell-Straße wird es zwei barrierefreie Eingänge in das Gebäude und Vorgärten geben. Der Innenbereich des u-förmigen Gebäudes werde begrünt. Im Hof entstehen ausreichende Stellplätze für 16 Pkw, rollstuhlgerechte Stellplätze und eine Rampe zum Haus. Außerdem soll es überdachte Stellflächen für Fahrräder geben.

Insgesamt könnten etwa 92 Studierendenappartements, zwei große Gemeinschaftsräume und zwei Waschsäle entstehen. Alle Appartements seien inklusive Bädern barrierefrei, einige rollstuhlgerecht.

Ein Anwohner fragt nach, ob es richtig sei, dass für 92 Appartements nur 16 Pkw-Stellplätze errichtet werden müssen.

Herr Lakemann antwortet, dass laut Stellplatzverordnung bei Studierendenwohnungen ein Stellplatz auf 6 Betten vorgegeben sei. Dies sei ein Erfahrungswert aus den Studierendenwohnheimen in Bremen.

Ein Anwohner beklagt, neben dem geplanten Studierendenwohnheim gebe es eine Firma, die Schulungen anbiete. Durch die Besucher würden alle vorhandenen öffentlichen Parkplätze belegt.

Herr Lakemann entgegnet, für ein Neubauvorhaben müsse lediglich berücksichtigt werden, was sich daraus generiert. Es könne nicht dafür gebaut werden, wie die Situation auf der Straße ist.

Ein Anwohner schlägt vor, hier eine Tiefgarage zu errichten und diese Stellplätze dann zu vermieten, um so Stellplätze zu schaffen.

Herr Lemke entgegnet, Ziel des Bauvorhabens sei es nicht, den Stellplatzbedarf für die Umgebung zu decken. Durch die Errichtung einer Tiefgarage würde das Bauvorhaben viel teurer werden, diese Kosten müssten dann auf die Mieten umgelegt werden. Es soll aber bezahlbarer Wohnraum für die Studierende geschaffen werden.

Herr Köhne teilt mit, der Bau einer Tiefgarage hätte das Vorhaben finanziell gesprengt. Dann könnte es nur hochpreisige Wohnungen geben.

Frau Köstner ergänzt, in der Umgebung seien genügend bewirtschaftete Parkplätze vorhanden, die aus Kostengründen von Besuchern gern gemieden werden.

Ein Anwohner bzw. Betreiber der benachbarten Firma erklärt, er biete viele Schulungen an, er habe aber auch viele Parkplätze auf seinem Grundstück. Diese würden allerdings häufig von Fremdparkenden genutzt. Er müsse sich überlegen, dies mittels einer Schranke zu verhindern.

Ein Anwohner aus der gegenüberliegenden Wohnanlage beklagt, dass alle öffentlichen Parkplätze mittags belegt seien.

Herr Lemke entgegnet, dass zu jeder Wohnung der gegenüberliegenden Wohnanlage ein Parkplatz in der Tiefgarage gehöre. Inwiefern diese von den Bewohnern angemietet seien, entziehe sich seiner Kenntnis. Parkplatznot dürften die Anwohner nicht haben.

Herr Lakemann ergänzt, bei allgemeinen Wohnanlagen sehe der Stellplatzschlüssel einen Parkplatz pro Wohnung vor. Dies sei bei Studierendenwohnanlagen anders, weil hier der Bedarf an Parkplätzen nicht da sei.

Ein Anwohner fragt nach, ob die Wohnungen ausschließlich an Studierende vermietet werden sollen oder auch für Angestellte der umliegenden Firmen.

Herr Lemke teilt mit, dass das Studierendenwohnheim nur an Studierende vermietet werden soll.

Auf Nachfrage erklärt er, dass es keine Hausmeisterwohnung geben soll. Es werde ein externer Hausmeister angestellt.

Frau Pahl ergänzt, dass es auch keinen Concierge geben soll. Das Bauvorhaben solle schlicht gehalten werden.

Herr Lakemann teilt mit, der Bebauungsplan solle mit dem Ziel geändert werden, hier ausschließlich studentisches Wohnen zuzulassen.

Frau Bäuerlein berichtet aus eigener Erfahrung, dass Studierende selten Autos hätten, sondern hauptsächlich mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln fahren. Sie begrüßt die Vielzahl der geplanten Fahrradstellplätze auf dem Grundstück und fragt nach, ob schon feststehe, dass 92 Wohnungen entstehen sollen und wie hoch der Mietpreis sei.

Herr Lakemann erklärt, gemeinsam mit dem Studentenwerk wolle man ein Pilotprojekt (eine Machbarkeitsstudie) mit Einzelappartements starten. Diese seien sehr gefragt gegenüber Wohngemeinschaften.

Ein Betreiber des benachbarten Gewerbebetriebes befürchtet, dass es Beschwerden der Studierenden wegen Lärmbelästigungen durch die vorhandenen Betriebe geben könnten. Deshalb schlägt er vor, im zu ändernden Bebauungsplan zu kennzeichnen, dass hier studentisches Wohnen im Gewerbegebiet stattfindet.

Herr Lemke und Herr Lakemann sichern zu, alle Einwände und Anregungen in die weiteren Planungen mit aufzunehmen. Auch während der Zeit der öffentlichen Auslegung können noch Einwände, Bedenken und Wünsche eingereicht werden.

Auf Nachfrage erklärt Herr Lakemann, Baubeginn könne, wenn alles gut laufe, in den Sommerferien oder Herbstferien 2016 sein.

Herr Lemke ergänzt, das Grundstück sei erschlossen, im Bebauungsplan müsse lediglich die Änderung "Gewerbe in Wohnungen" vorgenommen werden.

Eine Anwohnerin beklagt, sie habe die gegenüberliegende Wohnung nur gekauft, weil keine weiteren Wohnungen, sondern lediglich Büros errichtet werden sollten. So befürchte sie Ruhestörungen in den Abendstunden und am Wochenende.

Frau Köstner teilt mit, die allgemeinen Ruhezeiten gelten hier genauso wie in anderen Wohngebieten.

Herr Lakemann teilt mit, der jetzige B-Plan sei über 20 Jahre alt. Es komme immer mal wieder vor, dass Bebauungspläne geändert werden. Viele würden sich über neue Nachbarn eher freuen als über Gewerbe in der Nähe.

---

Inga Köstner  
Vorsitzende

---

Frau Gagelmann  
Protokollführerin