

## **Deputationsvorlage**

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

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 124  
(zugleich zum Teil Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von vier Wohn-  
heimen für Studierende und Geflüchtete an der Anne-Conway-Straße in Bremen-Horn-Lehe**

**(Bearbeitungsstand: 08.12.2016)**

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**

#### **I. Sachdarstellung**

##### **A) Problem**

Die Grundstücksgesellschaft Anne-Conway-Straße-GmbH (Vorhabenträgerin) beabsichtigt, auf einem unbebauten Grundstück in der Anne-Conway-Straße vier Wohngebäude mit rd. 330 Appartements für Studierende und rd. 270 Appartements für Geflüchtete zu errichten.

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des im April 2003 bekanntgemachten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 24, der als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Technologiepark Universität" festsetzt. 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. Da nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden können, ist die Errichtung der Wohnheime nicht zulässig.

##### **B) Lösung**

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).

## Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

## Zum Verfahren nach dem BauGB

### 1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird gebeten, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 124 ist am 16. Juni 2016 vom Ortsamt Horn-Lehe eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

### 3. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 124 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

### 4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 124 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst eine rd. 7.700 m<sup>2</sup> große Baulücke in städtebaulich integrierter Lage. Es ist über die Anne-Conway-Straße erschlossen und von Verkehrsflächen, Grünflächen sowie von einem Bürogebäude umgeben. Vor diesem Hintergrund und der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) stellt das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

## 5. Umweltbelange

Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D) der Begründung wird verwiesen.

## 6. Durchführungsvertrag

Der mit der Vorhabenträgerin zu schließende Durchführungsvertrag wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor der endgültigen Beschlussfassung vorgelegt. Der Deputationsvorlage liegt zur Information über das Bauvorhaben und die vorgesehene Gestaltung eine Anlage bei.

## C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

### 1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist jedoch 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 "Errichtung von vier Wohnheimen für Studierende und Geflüchtete an der Anne-Conway-Straße" soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

## D) Abstimmungen

Die Vorhabenplanung zur Errichtung von vier Wohnheimen für Studierende und Geflüchtete an der Anne-Conway-Straße ist dem Beirat Horn-Lehe in seiner Sitzung am 21. April 2016 vorgestellt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Unterrichtung und Erörterung nicht ergeben. Der Beirat hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Beirat begrüßt das Bauvorhaben Anne-Conway Straße in seinen Grundzügen und erwartet im weiteren Verwaltungsverfahren frühzeitig beteiligt zu werden.“

Der Beirat Horn-Lehe wird im weiteren Verfahren beteiligt.

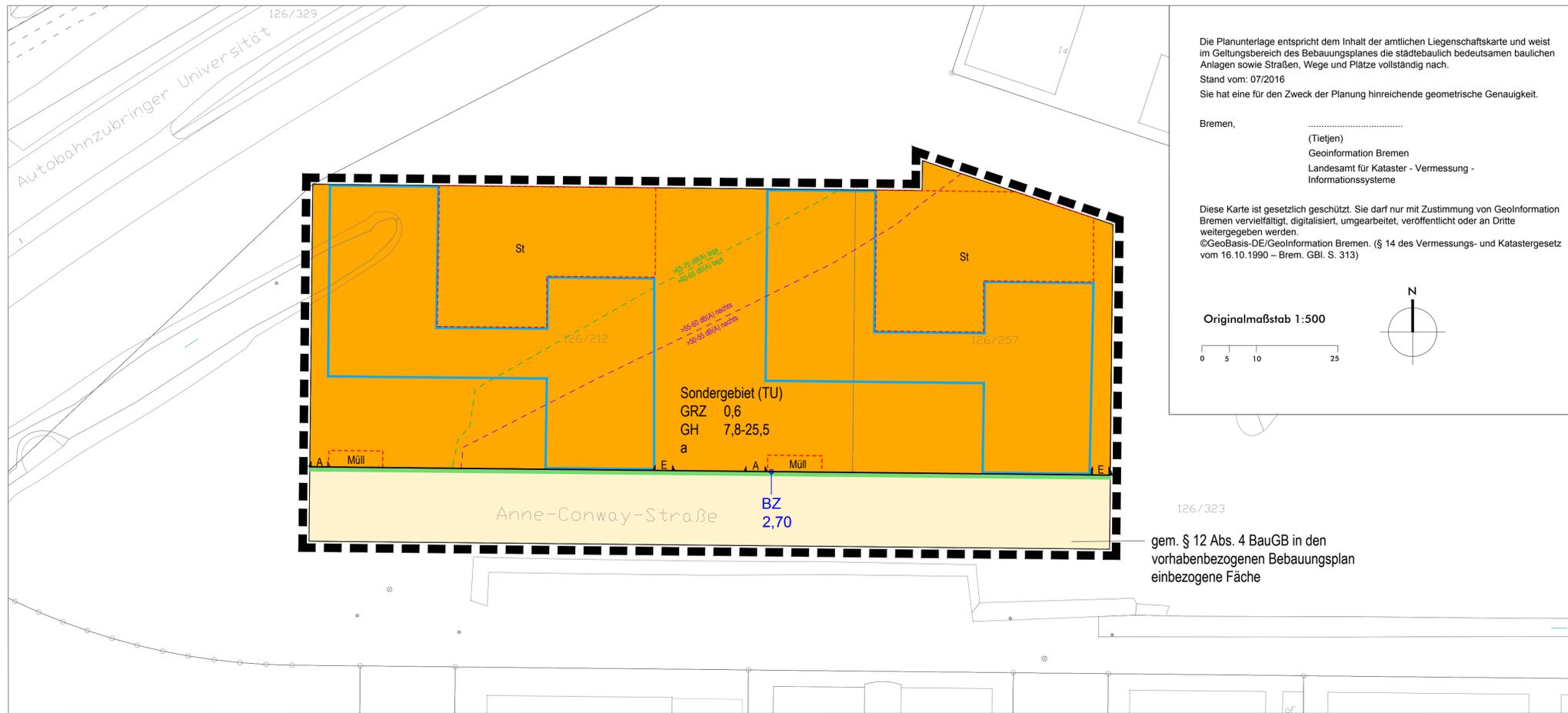
Dem Ortsamt Horn-Lehe wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## II. **Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 124 für die Errichtung von vier Wohnheimen für Studierende und Geflüchtete an der Anne-Conway-Straße in Bremen-Horn-Lehe nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 124 für die Errichtung von vier Wohnheimen für Studierende und Geflüchtete an der Anne-Conway-Straße in Bremen-Horn-Lehe (Bearbeitungsstand 08.12.2016) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 124 für die Errichtung von vier Wohnheimen für Studierende und Geflüchtete an der Anne-Conway-Straße in Bremen-Horn-Lehe (Bearbeitungsstand 08.12.2016) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

### Anlagen

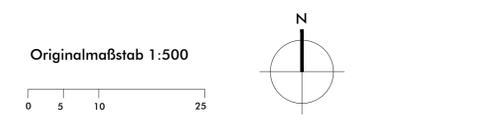
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 124 (Bearbeitungsstand: 08.12.2016)
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 124 (Bearbeitungsstand 08.12.2016)
- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Darstellungen zur Bauungskonzeption (informativ)



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
 Stand vom: 07/2016  
 Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, .....  
 (Tiefen)  
 Geoinformation Bremen  
 Landesamt für Kataster - Vermessung - Informationssysteme

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoinformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.  
 ©GeoBasis-DE/Geoinformation Bremen. (§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 16.10.1990 - Brem. GBl. S. 313)



gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

<p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes</p> <p><b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p> SO (TU) Sondergebiet Technologiepark Universität</p>	<p><b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p>GRZ 0,6 Grundflächenzahl</p> <p>GH 7,8-25,5 Gebäudehöhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt</p> <p><b>BAUGRENZEN, BAUWEISE</b></p> <p> Baugrenze</p> <p><b>a</b> abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Nr. 4</p>	<p><b>VERKEHRSLÄCHEN</b></p> <p> Straßenverkehrsfläche</p> <p> Straßenbegrenzungslinie</p> <p> Einfahrtsbereich</p> <p> Ausfahrtsbereich</p>	<p><b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b></p> <p> Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) Abstellanlagen für Müllbehälter (Müll)</p> <p> BZ 2,70 Höhenbezugspunkt mit Höhenangaben in Metern über Normalhöhennull (NHN)</p>	<p><b>DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b></p> <p> Abgrenzung der Außenlärmmerte (22,1 m über Gelände) tags (grün) / nachts (violett) (s. textliche Festsetzung Nr. 11)</p>
---	---	--	--	---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.</li> <li>In dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.</li> <li>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet "Technologiepark Universität" (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 Produktions- und Dienstleistungsunternehmen mit einem Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung.<br/>Zulässig sind:           <ul style="list-style-type: none"> <li>Einrichtungen der Forschung und Lehre,</li> <li>Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>Labor- und Werkstattgebäude,</li> <li>Prüfstand- und Versuchsanlagen,</li> <li>Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und Ausstellungsgebäude, soweit sie benachbarte schützenswerte Gebiete anderer baulicher Nutzung und Flächen sonstiger Bodennutzung nicht stören,</li> <li>Wohnungen,</li> <li>die dem Sondergebiet dienenden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.</li> </ul> </li> <li>In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.</li> <li>Eine Überschreitung der Baugrenzen kann zugunsten der Herstellung von Balkonen, Loggien und Terrassen zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als 2,0 m beträgt und auf ein Drittel der Fassadenbreite je Geschoss begrenzt ist.</li> <li>Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bezugspunkt.</li> <li>Eine Unter- bzw. Überschreitung der festgesetzten Mindest- und Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude oder Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet ist.</li> <li>Im Plangebiet sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze und Nebenanlagen in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Zufahrten zu Garagen, Tiefgaragen und Stellplätzen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein- und Ausfahrten sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.</li> <li>Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H. Abweichend von den Regelungen der BremLBO sind Fahrradabstellplätze mit Überdachungen auch ohne Abstand zu Gebäuden zulässig.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>Bei Errichtung von Gebäuden sind die tragenden Konstruktionen der Dachflächen statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.</li> <li>Schallschutz</li> <li>Innerhalb des Plangebiets ist tagsüber infolge von Verkehrslärm mit den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmmerten zu rechnen. In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, schallabsorbierende Ausgestaltung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.</li> <li>Innerhalb des Plangebiets ist nachts infolge von Verkehrslärm mit den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmmerten zu rechnen. In den Bereichen mit Außenlärmmerten nachts &gt; 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. In Bereichen mit Außenlärmmerten von 45-50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.</li> <li>Für hausnahe Freibereiche (bspw. Terrassen, Balkone) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags bei wenigstens einem hausnahen Freibereich je Wohnung nicht überschritten wird.</li> <li>Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den textlichen Festsetzungen 11.1 bis 11.3 hat im Einzelfall zu erfolgen.</li> <li>Festsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung</li> <li>Abweichend von § 3 Abs. 1 StellplOG beträgt die Richtzahl zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze für Studentenwohnheime 1 Stellplatz je 6 Betten.</li> <li>Abweichend von § 3 Abs. 1 StellplOG beträgt die Richtzahl zur Ermittlung der notwendigen Fahrradabstellplätze für Studentenwohnheime 1 Stellplatz je Studentenwohnung.</li> <li>Abweichend von § 10 Abs. 4 StellplOG können die erforderlichen Bäume nach StellplOG auch außerhalb der Stellplatzfläche an anderer Stelle gepflanzt werden.</li> </ol> | <p><b>HINWEISE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.</li> <li>Im Planbereich 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.</li> </ol> <p><b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b></p> <p>Baugesetzbuch (BauGB)<br/>       Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).<br/>       Planzeichenverordnung (PlanZV 90)<br/>       Bremische Landesbauordnung (BremLBO)<br/>       Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplOG)</p> |
|---|---|---|

**Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde Bremen)**

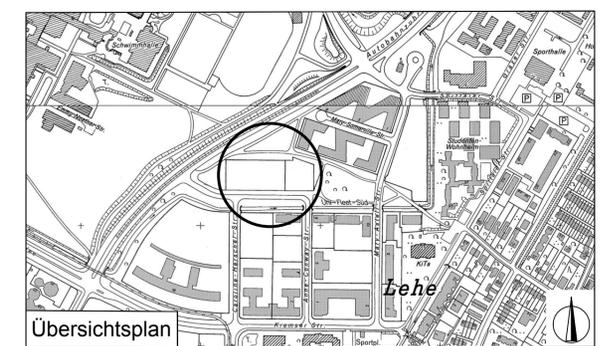
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 124 (zugleich zum Teil Vorhaben- und Erschließungsplan)**

für die Errichtung von vier Wohnheimen für Studierende und Geflüchtete an der Anne-Conway-Straße in Bremen-Horn-Lehe

(Bearbeitungsstand: 08.12.2016)

Für Entwurf und Aufstellung: **BPW baumgart+partner**  
 Stadt- und Regionalplanung  
 Partnerschaftsgesellschaft mbB  
 Ostersteinweg 70-71 28203 Bremen

Vorhabenträgerin: Grundstücksgesellschaft Anne-Conway-Straße-GmbH  
 August-Bebel-Allee 1  
 23808 Bremen



Der Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Im Auftrag .....

Der Plan hat im Ortsamt Horn-Lehe vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Im Auftrag .....

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

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....  
 Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft .....

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ....., Seite .....

Planung: Lakemann  
 Bearbeitet: Lemke (BPW baumgart+partner)  
 08.12.2016 (TÖB/ö.A.)  
 Verfahren: Brünjes

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 124**

# Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 124 Anne-Conway-Straße  
(zugleich zum Teil Vorhaben- und Erschließungsplan)  
für die Errichtung von vier Wohnheimen für Studierende und Geflüchtete an der Anne-Conway-Straße in Bremen-Horn-Lehe

(Bearbeitungsstand: 08.12.2016)

## A) Plangebiet

Das rd. 7.700 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Stadtteil Horn-Lehe, Ortsteil Lehe zwischen der Anne-Conway-Straße und dem Autobahnzubringer Universität. Es umfasst die Flurstücke 126/212 sowie 126/257 (beide Flur 330, Gemarkung VR) und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Fußweg südlich des Autobahnzubringers Universität
- im Osten durch eine baumbestandene Grünfläche und einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg
- im Süden durch die Anne-Conway-Straße
- im Westen durch eine Grünfläche mit einem kleinen Teich im Knotenpunktbereich der Anne-Conway-Straße/Autobahnzubringer Universität

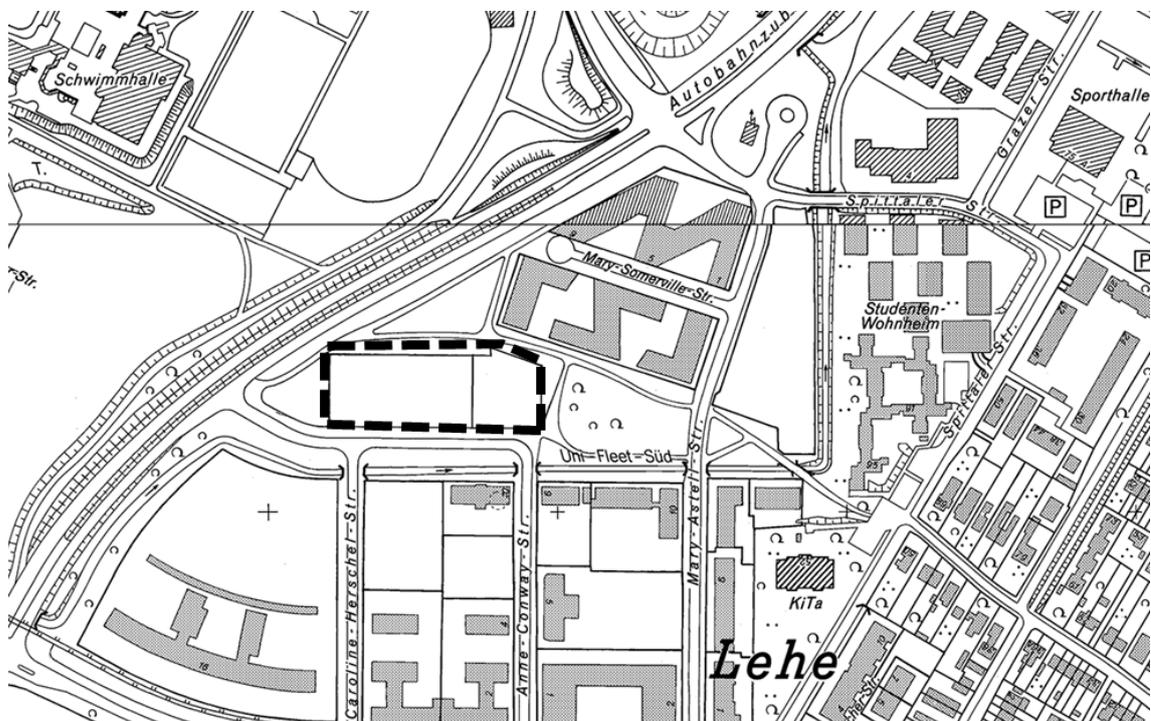


Abb. 1: Lage des Plangebietes  
(gestricheltes Rechteck; Quelle: DGK 5; Geoinformation Bremen)

## **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet stellt eine unbebaute, brachliegende Fläche dar, die von Verkehrsflächen (Anne-Conway-Straße, Autobahnzubringer Universität), Grünflächen sowie von bis zu fünfgeschossigen Bürogebäuden umgeben ist. Das Plangebiet ist durch die Anne-Conway-Straße erschlossen. Südlich der Anne-Conway-Straße verläuft der Grünzug Unifleet-Süd, der begleitend mit einem Fuß- und Radweg in Richtung Universität verläuft. In östlicher Richtung führt der Fuß- und Radweg weiter in das Wohngebiet Vorstraße.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Technologieparks Universität, so dass seine nähere Umgebung von Forschungs- und Dienstleistungsunternehmen bestimmt wird. Rd. 150 m östlich besteht Wohnbebauung in Geschossbauweise entlang der Mary-Astell-Straße. Die nächstgelegenen Nahversorgungsmöglichkeiten liegen in der rd. 400 m fußläufig vom Plangebiet entfernten Kremser Straße, in der auch ein ÖPNV-Anschluss mit der Haltestelle "Berufsbildungswerk" der Straßenbahnlinie 6 und der Buslinien 21 und 31 besteht. Die zentralen Einrichtungen der Universität liegen in einer Entfernung von rd. 700 m zum Plangebiet.

### **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt für das Plangebiet Sonderbaufläche Technologiepark Universität dar. Mit der vorgesehenen Festsetzung eines Sondergebiets Technologiepark Universität wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 124 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 24 (vorhabenbezogener Bebauungsplan), der im Jahr 2003 von der Stadtbürgerschaft beschlossen wurde. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet "Technologiepark Universität" 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. Diese Festsetzung nimmt Bezug zum westlich und südlich angrenzenden Bebauungsplan 2007, der die gleiche Nutzungsart festsetzt. Nach dem Bebauungsplan 2007 können Wohnungen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bisher durch Baugrenzen bestimmt, die – mit Ausnahme von zwei kleinen Teilflächen im östlichen und nordöstlichen Bereich – eine Überbauung nahezu des gesamten Plangebiets ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan 24 durch die Grundfläche und durch die Gebäudehöhe definiert. Im Bereich des Bauabschnitts A des Vorhaben- und Erschließungsplanes 24 ist eine Grundfläche von 6.000 m<sup>2</sup> und im Abschnitt B von 1.670 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,9 bzw. 1,0 für den Bauabschnitt B.

Darüber hinaus setzt der Vorhaben- und Erschließungsplan 24 zwei maximale Gebäudehöhen fest. In weiten Teilen des Plangebiets (Bauabschnitt A) sind bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 18,2 m, im westlichen Teil des Plangebiets (Bauabschnitt B) mit einer maximalen Höhe von bis zu 69,10 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Somit ermöglicht der Vorhaben- und Erschließungsplan 24 eine damals vor-

gesehene Bebauung mit bis zu sechs Geschossen im östlichen Teil des Plangebiets bzw. bis zu 19 Geschossen im westlichen Teil.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Vorhabenträgerin hat bisher vergeblich versucht, die Grundstücke im Vorhabenbereich einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. So konnten die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan 24 beabsichtigten Planungen zur Errichtung von Bürogebäuden im Plangebiet aufgrund mangelnder Nachfrage nicht umgesetzt werden.

Die aktuellen gesamtstädtischen Herausforderungen und wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen zugunsten einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnraumversorgung in der wachsenden Stadt Bremen führen zu einer neuen Bewertung des bisher grundsätzlichen Ausschlusses von Wohnungen im Bereich des Technologieparks Universität. Mit einer Lage am östlichen Rand des Technologieparks Universität, in räumlicher Nähe zur bestehenden Wohnbebauung der Mary-Astell-Straße und der zentralen Einrichtungen der Universität sowie einer Anbindung an das ÖPNV-Netz bietet das Plangebiet sehr gute Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnheimen für Studierende, aber auch von Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete. So beabsichtigt die Vorhabenträgerin die Errichtung von vier Wohngebäuden mit zusammen rd. 600 Appartements. Zwei der Wohngebäude sind für Studierende vorgesehen. Die anderen beiden Gebäude sind zunächst für Geflüchtete vorgesehen, wobei diese beiden Gebäude langfristig – wenn der Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete nicht mehr besteht – ebenfalls für Studierendenappartements genutzt werden sollen. Sollte sich der Bedarf an Unterkünften für Geflüchtete zukünftig verringern, können die Wohnungen alternativ auch durch Menschen genutzt werden, die aufgrund verschiedener Benachteiligungen Schwierigkeiten haben, auf dem Wohnungsmarkt eine Wohnung zu finden (bspw. Alleinerziehende mit Unterstützungsbedarf, SGB II-Empfänger, etc.). Die Zuweisung dieser Wohnungen erfolgt befristet durch die zuständige Sozialbehörde und ist auf maximal zehn Jahre befristet. Anschließend können die Wohnungen für Studierendenappartements genutzt werden.

Anlass der oben beschriebenen Planung ist der Mangel an preisgünstigem Wohnraum in Bremen für Studierende sowie der Mangel an Unterkünften für Geflüchtete. So soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan 124 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von rd. 330 Studierendenappartements schaffen und – die bereits auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts genehmigten – rd. 270 Appartements für Geflüchtete, die langfristig ebenfalls für Studierende genutzt werden sollen, planungsrechtlich sichern.

Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 124 zugrundeliegende städtebauliche Konzeption sieht die Errichtung von vier gleichartigen Solitärgebäuden mit jeweils acht Geschossen vor. Jeweils zwei zueinander versetzte rechteckige Baukörper sollen mit einem Zwischenbau verbunden werden. Hierdurch werden offene Hofsituationen ausgebildet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über jeweils zwei getrennte Zu- und Abfahrten von der Anne-Conway-Straße aus. Die Kfz-Stellplätze werden in einer halbversenkten Tiefgarage unter dem Gebäude bzw. auf Stellplätzen zwischen den Gebäuden untergebracht. Rampen von der Anne-Conway-Straße her sollen ein barrierefreies Betreten der Gebäude ermöglichen.

Die Studierendenappartements sind i.d.R. rd. 21 qm groß. Für die Geflüchteten werden flexible Raumgrößen für 2er-, 4er- und 6er-Appartements angeboten, die nachträglich wieder zu Einzel-Appartements für Studierende zurückgebaut werden können. Alle Appartements sind inklusive der Bäder barrierefrei geplant. Darüber hinaus sind rollstuhl-

gerechte Appartements vorgesehen. Zu dem Studierendenwohnheim zählen auch Gemeinschaftsflächen in Form von breiten Fluren je Etage, ein Waschsalon mit Waschmaschinen im Keller sowie ein Lagerraum, der den Studierenden zusätzlichen Stauraum bietet. In den beiden Gebäuden für Geflüchtete werden neben den Appartements auch Räume zur Betreuung von Kindern, für Gruppen sowie auch zur Beratung angeboten. Hinzukommen Büroräume für Verwaltungsmitarbeiter. Im südlichen Außenbereich, vom Verkehrslärm des Verkehrszubringers Universität abgeschirmt, entsteht ein Kinderspielplatz. Details hierzu sollen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes Technologiepark Universität aus dem bisher gültigen Vorhaben- und Erschließungsplan 24 sowie aus den angrenzenden Bebauungsplänen soll übernommen, jedoch um die Zulässigkeit von Wohnungen – wie in sich abgeschlossene Appartements mit der Möglichkeit zur Selbstversorgung – ergänzt werden. Insofern bleibt das Plangebiet Bestandteil des Technologieparks Universität.

Mit der Bebauung des Vorhabengrundstücks wird ein bisher ungenutztes Grundstück in der Anne-Conway-Straße einer neuen Nutzung zugeführt. Die Planung dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung und somit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die auf eine Reduzierung des Freiflächenverbrauchs abzielt. 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 m<sup>2</sup>. 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.

## C) Planinhalt

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 124 bestimmt. Mit den Regelungen im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben "Wohnheim für Studierende und Geflüchtete" konkretisiert. In dem Bebauungsplan wird im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 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 Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen, die das Vorhaben näher bestimmen. So sind in dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 124 nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Sondergebietsfestsetzung, die aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und um Wohnnutzungen ergänzt wurde, basiert auf der städtebaulichen Planung zum "Konzept Technologiepark Universität". Die Kooperation von Wissenschaft und Wirt-

schaft ist weiterhin Zielsetzung der bremischen Strukturpolitik, die im Technologiepark Universität durch die Förderung des Technologietransfers gestärkt werden soll.

Innerhalb des Sondergebietes sind Einrichtungen der Forschung und Lehre, Büro- und Verwaltungsgebäude, Labor- und Werkstattgebäude, Prüfstand- und Versuchsanlagen, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und Ausstellungsgebäude – soweit sie benachbarte schützenswerte Gebiete anderer baulicher Nutzung und Flächen sonstiger Bodennutzung nicht stören –, Wohnungen sowie die dem Sondergebiet dienenden Stellplätze, Garagen (einschließlich Carports) und Nebenanlagen zulässig.

Die Beschränkung auf die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen zielt weiterhin auf die Stärkung des Standortes Technologiepark Universität ab. Die neue Zulässigkeit von Wohngebäuden für Studierende und Geflüchtete soll zu einer Belebung und somit städtebaulichen Aufwertung des Technologieparks führen. Aufgrund der kurzen Entfernungen zu den wissenschaftlichen Einrichtungen – sowohl der Universität als auch des Technologieparks – stellt das Plangebiet im Sinne des Leitmotivs der Stadt der kurzen Wege einen prädestinierten Standort für Wohnungen für Studierende dar, welche darüber hinaus zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen beitragen.

Durch die Zulässigkeit von Wohnungen im Plangebiet und somit innerhalb des Technologieparks sind – jedenfalls aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme – keine relevanten städtebaulichen Spannungen zu erwarten, da zum einen östlich des Plangebiets an der Mary-Astell-Straße bereits Wohnungsbau in Geschossbauweise besteht und zum anderen von den umgebenden gewerblichen Nutzungen keine Immissionen ausgehen, die das Wohnen wesentlich stören würden.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie des Mindest- und Höchstmaßes der Gebäude. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Sie ist im Bebauungsplan mit 0,6 festgesetzt und bleibt damit unterhalb der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Vergleichbar mit einem Mischgebiet, sichert die GRZ von 0,6 eine für eine Wohnnutzung noch angemessene bauliche Verdichtung.

Die Volumenbegrenzung der Baukörper erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der GRZ. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt. Rechnerisch wird in dem Sondergebiet "Technologiepark Universität" die zulässige Obergrenze der GFZ gem. § 17 Abs. 2 BauNVO von 2,4 bei voller Ausnutzung der Gebäudehöhe und der GRZ überschritten. Eine Baumassenzahl (BMZ) ist im Bebauungsplan ebenfalls nicht festgesetzt. Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen von bis zu 25,5 m würde die Obergrenze der BMZ ebenfalls überschritten. Die Überschreitung der Obergrenze für GFZ und BMZ ist jedoch erforderlich, um die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption zu sichern. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, da sich das Vorhaben zum einen in die bauliche Umgebung einfügt und zum anderen mit dem Grünzug Unifleet-Süd ein Naherholungsraum in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet.

Die Bestimmung eines Mindest- und Höchstmaßes der Gebäudehöhe ergibt sich aus der städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet und dessen Umgebung. So wird durch die Festsetzung des Mindestmaßes baulicher Anlagen von 7,8 m über dem Bezugspunkt (entspricht rd. 10,5 m über NHN) die auch in den Bebauungsplänen für die angrenzenden Flächen innerhalb des Technologieparks der Universität festgesetzte

bauliche Fassung der angrenzenden öffentlichen Straßenräume gesichert. Das festgesetzte Höchstmaß der Gebäudehöhe von 25,5 m über dem Bezugspunkt (entspricht rd. 28,3 m über NHN) leitet sich aus der städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet her, die eine Bebauung durch achtgeschossige Gebäude vorsieht, und sichert, dass sich die Bebauung in die Umgebung verträglich einfügt.

Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bezugspunkt, der im Bereich der südlich des Plangebiets verlaufenden Verkehrsfläche bei einer Höhe von 2,7 m über Normalhöhennull (NHN) liegt. Die Festsetzung eines Bezugspunkts sorgt für Rechtssicherheit und Klarheit bzgl. der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Eine Unter- bzw. Überschreitung der festgesetzten Mindest- und Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude oder Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet ist. Diese Regelung wurde im Bebauungsplan aufgenommen, um z.B. Dachaufbauten oder auch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang setzt der Bebauungsplan zur Förderung der Solarenergienutzung fest, dass bei Errichtung von Gebäuden die tragenden Konstruktionen der Dachflächen statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Ausgehend von der Vorhabenplanung wird innerhalb des Plangebietes die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt, die die geplanten Gebäudekörper umfahren. Zugunsten der Herstellung von Balkonen, Loggien und Terrassen kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, wenn diese maximal 2,0 m beträgt und auf ein Drittel der Fassadenlänge je Geschoss begrenzt ist.

Für die Bebauung des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind. Diese Regelung wurde gewählt, um die vorgesehenen Gebäudekörper mit jeweils einem gemeinsamen Erschließungskern zu ermöglichen. Die Vorschriften der offenen Bauweise stellen sicher, dass die Bebauung im Plangebiet entsprechend der Nachbarbebauung mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken und nicht in geschlossener Bauweise errichtet wird.

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt  $0,4 H$  ( $H=$ Höhe). Damit werden – ausgehend von dem geplanten Vorhaben, Gebäude mit Wohnnutzungen zu realisieren – die in der Bremischen Landesbauordnung für Wohngebäude vorgesehenen Abstandsflächen vorgegeben. 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 zu den geplanten Gebäuden ermöglicht werden (vgl. auch Kap. B 4 dieser Begründung).

Zur städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebietes bestimmt der Bebauungsplan, dass Garagen (einschließlich Carports), Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Zusätzlich sind Stellplätze und Nebenanlagen in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Festsetzung stellt somit sicher, dass keine Stellplätze entlang der Straße entstehen können, die sich nachteilig auf das Stadtbild auswirken würden.

Tiefgaragen mit ihren jeweiligen Zu- und Ausfahrten sowie Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 4. Erschließung, Stellplätze / Örtliche Bauvorschriften (gem. § 85 Abs. 3 BremLBO)

Das Plangebiet ist über die Anne-Conway-Straße erschlossen. Die Unterbringung der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist in zwei Tiefgaragen sowie zwei Stellplatzanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen. Hiervon sollen 16 Stellplätze behindertengerecht hergerichtet werden. Von der Anne-Conway-Straße aus sind jeweils eine Zu- und Ausfahrt zu den zwei geplanten Tiefgaragen vorgesehen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan jeweils als Ein- bzw. Ausfahrtsbereich festgesetzt werden. Diese Festsetzung erfolgt zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung, die der geplanten Bebauung Rechnung trägt. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus zur Klarstellung fest, dass Ein- und Ausfahrten ausschließlich in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig sind.

Über eine örtliche Bauvorschrift setzt der Bebauungsplan abweichend vom § 3 Abs. 1 des Stellplatzortsgesetzes (StellplOG) fest, dass die Richtzahl zur Ermittlung der notwendigen Kfz-Stellplätze für das geplante Vorhaben nur 1 Stellplatz je 6 Betten und nicht je 5 Betten beträgt. Diese Festsetzung des Bebauungsplans begründet sich in der Nähe des Vorhabens zur Universität und in der guten ÖPNV-Anbindung, so dass von einem geringeren Kfz-Bedarf der im Plangebiet wohnenden Studierenden ausgegangen werden kann. Eine Sicherung des studentischen Wohnens erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Um zugleich die Benutzung des Fahrrades attraktiver zu gestalten, setzt der Bebauungsplan, ebenfalls abweichend vom StellplOG fest, dass die Richtzahl zur Ermittlung der notwendigen Fahrradabstellplätze für Studierendenwohnheime 1 Stellplatz je Bett, anstelle von 1 Stellplatz für 1,5 Betten, beträgt. Damit ist sichergestellt, dass jeder Studierende im Studierendenwohnheim grundsätzlich über mindestens einen Fahrradabstellplatz verfügt. Um eine Überdachung der Fahrradstellplatzanlage und somit einen Wetterschutz für die Fahrräder zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan abweichend von den Regelungen der BremLBO geregelt, dass Fahrradabstellplätze mit Überdachungen auch ohne Abstand zu Gebäuden zulässig sind. Es ist vorgesehen, je Gebäude rd. 170 Fahrradabstellplätze herzustellen, davon jeweils 23 vor den Gebäuden, die restlichen im Untergeschoss.

#### 5. Entwässerung und Entsorgung

Der Grundwasserspiegel variiert im Planbereich und seiner Umgebung jahreszeitlich zwischen 0,25 mNHN und 1,25 mNHN. Aufgrund der geringen Flurabstände beim Grundwasser und der beengten Grundstücksverhältnisse kann das anfallende Regenwasser keiner Versickerung zugeführt werden. Vor diesem Hintergrund ist für die Entsorgung ein Anschluss an das in der Anne-Conway-Straße bestehende Trennsystem vorgesehen. Eine Verringerung des Oberflächenabflusses ist durch eine Dachbegrünung – der der Bebauungsplan nicht entgegensteht – möglich.

Die Müllentsorgung soll über Unterflursysteme auf zwei Flächen an der südlichen Plangebietsgrenze erfolgen, die im Bebauungsplan als Flächen für Müllbehälterabstellanlagen festgesetzt werden. Die Festsetzung der Flächen für die Müllentsorgung erfolgt auf Grundlage einer Erschließungsplanung, die für die Entleerung durch das Entsorgungsfahrzeug entsprechende dimensionierte Verkehrsflächen vorsieht. So ist in der Anne-Conway-Straße im Bereich der geplanten Unterflursysteme ein teilweiser Umbau

der Straßenverkehrsflächen erforderlich, um eine befahrbare Freihalteflächen für die Entsorgungsfahrzeuge zu ermöglichen. Um diesen erforderlichen Umbau der Straßenverkehrsflächen im mit der Verkehrsbehörde abgestimmten Rahmen zu halten, setzt der Bebauungsplan die im Plangebiet vorgesehenen Flächen für die Müllentsorgung entsprechend fest.

## 6. Immissionsschutz

Zur Bewertung der Lärmsituation im Plangebiet wurde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Schallgutachten<sup>1</sup> erarbeitet. Dabei wird auf Grundlage der vorhandenen Schallquellen in der Umgebung des Plangebiets differenziert zwischen Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm (s.u.).

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1, Beiblatt 1 gibt für Sondergebiete je nach Art der Nutzung Orientierungswerte tagsüber zwischen 45-65 dB(A) und nachts zwischen 35-65 dB(A) an. Da sich die Vorhabenplanung auf die Errichtung von Wohnheimen für Studierende und Geflüchtete innerhalb des Technologieparks Universität bezieht, werden zur Beurteilung des Schalleintrags die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete herangezogen.

### Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm ein. Die Hauptgeräuschquellen sind

- die Bundesautobahn BAB 27, die in einer Entfernung von rd. 630 m nordöstlich des Plangebiets verläuft,
- die Rampen der BAB 27 (Anschlussstelle Bremen-Horn/Lehe) sowie
- der nordwestlich des Plangebiets verlaufende Autobahnzubringer Universität.

Die Straßenverkehrsbelastungen (DTV – durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) wurden dem Verkehrsentwicklungsplan der Freien Hansestadt Bremen 2025 entnommen, wobei das Basisszenario für das Jahr 2025 zugrunde gelegt wurde. Die aus dem Verkehrsentwicklungsplan ermittelten Verkehrsbelastungen wurden auf den Prognose-Horizont 2030/2035 hochgerechnet, wobei eine allgemeine Verkehrssteigerung von etwa 0,5 Prozentpunkten pro Jahr berücksichtigt wurde. Der durch das Vorhaben induzierte Verkehr ist dabei im Hinblick auf die Lärmsituation nicht beurteilungsrelevant, da durch die Realisierung der geplanten Wohneinheiten – unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Verkehrsbelastung – nicht mit einer erheblichen Zunahme des Kfz-Verkehrs zu rechnen ist.

Darüber hinaus wirken Lärmimmissionen durch die südlich des Plangebiets, in einem Abstand von rd. 600 m verlaufende Schienenstrecke Hamburg-Rotenburg-Bremen (RE4 und RB41) auf das Plangebiet ein. Auf Grundlage der Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes aus dem Jahr 2015 ist innerhalb des Plangebiets mit Lärmwerten von rd. 55 dB(A) tags und rd. 47 dB(A) nachts durch Schienenverkehr zu rechnen.

Auf dieser Grundlage wurden im Schallgutachten die Lärmbelastungen durch den Gesamtverkehr für den Prognose-Planfall 2030/2035 ermittelt. So ist im Plangebiet aufgrund von Verkehrslärm tagsüber mit Lärmwerten von >65-70 dB(A) im westlichen Teil

---

<sup>1</sup> Lairm Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 124 der Freien Hansestadt Bremen; Projektnummer: 16056.01, Bargtheide, August 2016

des Plangebietes und von >60-65 dB(A) im östlichen Teilbereich zu rechnen. Nachts ist mit Lärmwerten von >55-60 dB(A) im westlichen Teilbereich und von >50-55 dB(A) im östlichen Teilbereich zu rechnen.

Damit werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 [für zum Vergleich herangezogene Mischgebiete: tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)] als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV [für Mischgebiete: tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A)] im gesamten Plangebiet sowohl tagsüber als auch nachts überschritten. Dabei liegt die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte im westlichen Teil des Plangebiets bei bis zu 6 dB(A) tags und nachts und im östlichen Teilbereich bei bis zu 1 dB(A) tags und nachts. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist gemäß Rechtsprechung zulässig, soweit sichergestellt ist, dass die Lärmimmissionen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten. Eine Gesundheitsgefährdung ist nach aktueller Rechtsprechung bei Dauerschallpegeln von mehr als 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts anzunehmen. Diese Werte werden im vorliegenden Fall nicht überschritten, so dass von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen ist. Bei der vorliegenden Planung ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen Standort in einem bereits bebauten Umfeld in städtebaulich integrierter Lage handelt. Insbesondere in der Nähe von bestehenden Verkehrswegen lassen sich die Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte nicht immer einhalten. Für solche Fälle besteht ein Abwägungsspielraum, der hier zugunsten der Innenentwicklung mit der beabsichtigten Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Studierende und Geflüchtete in städtebaulich integrierter Lage und der Nutzbarmachung einer bislang brach liegenden Fläche ausgenutzt wird. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Dabei sind aktive Schallschutzmaßnahmen – wie die Errichtung einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalles – entlang der Straße Autobahnzubringer innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Zum einen müsste für die vorgesehene achtgeschossige Bebauung eine Lärmschutzwand entsprechend hoch ausfallen. Das wäre weder aus stadtgestalterischen Gründen wünschenswert noch verhältnismäßig. Zum anderen würde die Bebaubarkeit des Plangebietes unverhältnismäßig eingeschränkt, was dem Planungsziel der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum widerspräche.

Der Bebauungsplan trifft vor diesem Hintergrund Festsetzungen zum passiven Schallschutz. So wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Außenpegeln nachts von 45-50 dB(A) sicherzustellen ist, dass in Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln nachts > 50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

Aufgrund der Schallimmissionen von bis zu 70 dB(A) tagsüber ist zum Schutz hausnaher Freibereiche – bspw. Terrassen oder Balkone – durch bauliche Maßnahmen wie einer entsprechenden Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, der Verwendung von lärmabsorbierenden Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags bei wenigstens einem hausnahen Freibereich je Wohnung eingehalten wird.

Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den textlichen Festsetzungen Nr. 11.1-11.3 zum passiven Schallschutz hat im Einzelfall zu erfolgen.

#### Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen durch gewerbliche Anlagen wurden die vorhandenen gewerblich genutzten Flächen nordwestlich und südöstlich des Autobahnzubringers Universität sowie südöstlich der Straße Universitätsallee und südöstlich der Kremser Straße durch pauschale Flächenansätze berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches die geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts eingehalten werden.

#### Sportlärm

Auf das Plangebiet wirken zudem Geräuschimmissionen aus den nördlich des Autobahnzubringers bestehenden Sportanlagen der Universität Bremen ein. Diese bestehen aus mehreren Rasenplätzen, einem Grandplatz, zwei Beachvolleyballfeldern, zwei Basketballfeldern sowie vier Tennisplätzen, die auch der Vereinsnutzung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wurde die bestehende Stellplatzanlage (mit ca. 100 Stellplätzen) südlich der Straße Hochschulring mit betrachtet.

Bei der Ermittlung der durch den Sportlärm hervorgerufenen Immissionen ist der Sportbetrieb sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten zu betrachten, da dieser Lastfall den lärmtechnisch ungünstigsten Fall darstellt. Sofern für den maßgeblichen Lastfall eine Verträglichkeit besteht, ist für den übrigen Betrieb gleichfalls davon auszugehen, dass den Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) entsprochen wird.

Es zeigt sich, dass bei freier Schallausbreitung der geltende Immissionsrichtwert sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten für Allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) innerhalb des Plangeltungsbereiches eingehalten wird. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der 18. BImSchV entsprochen.

### 7. Klimaschutz

Die Stellung der geplanten Gebäudekörper ermöglicht die Nutzung von Solarenergie. Um diese Nutzung zu fördern, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan fest, dass bei der Errichtung von Gebäuden die tragenden Konstruktionen der Dachflächen statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie 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.

### 8. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

## **D Umweltbelange**

Da bei der vorliegenden Planung die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (vgl. Kap. B 3).

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 7.660 m<sup>2</sup> bereits unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Auf eine Umweltprüfung wurde daher verzichtet. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 2007. Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bremer Stadtgebietes im Stadtteil Horn-Lehe und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es stellt eine unbebaute, brachliegende Fläche dar und grenzt im Norden / Nordwesten und Süden an Verkehrsflächen (Anne-Conway-Straße, Autobahnzubringer Universität). Im Übrigen ist das Gebiet von bis zu fünfgeschossigen Bürogebäuden des Technologieparks Universität umgeben. Das Gebiet ist noch unbebaut und mit einem Stahlgitterzaun umgeben. Die Oberfläche wird bestimmt durch eine halbruderale Gras- und Staudenflur. Oberflächengewässer bestehen keine.

Mit einer Bebauung des Plangebietes kommt es zu einer Versiegelung von Freiflächen und somit zu einer Beeinträchtigung des Schutzguts Boden innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von nur 7.660 m<sup>2</sup> ist von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt auszugehen. Ebenfalls aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung des südlich verlaufenden Grünzugs Unifleet-Süd sind bei einer Bebauung des Plangebietes auch keine nennenswerten Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.

Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen und Altbaumbestände ist im Plangebiet mit keinen gefährdeten oder streng geschützten Vogel- und Fledermausarten zu rechnen. Durch die geringe Anzahl an Gehölzen sind Baumbrüter potenziell nicht zu erwarten.

Es bestehen keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet ist laut Landschaftsprogramm Bremen ein Biotopkomplex mit allgemeiner Bedeutung.

Mit der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum mit angrenzender Straße und Bebauung stellt das Gebiet auch keinen Lebensraum für seltene oder streng geschützte Bodenbrüter dar.

Durch die geplante Bebauung werden ökologische Bodenfunktionen wie Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. geschädigt.

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen liegt die Geländehöhe des Plangebiets zwischen ca. 1 mNHN (Westen) und ca. 2 mNHN (Osten).

Als obere Bodenschicht steht zunächst in einer Mächtigkeit von 0,2 m bis 0,5 m ein humoser Boden ("Mutterboden") an, der sandig bis schwach schluffig und humos ausgebildet ist. Hierbei handelt es sich um anthropogene Auffüllungen, die weiter in der

Tiefe reinen Sand beinhalten. Die Auffüllungsmächtigkeiten scheinen relativ stark zu variieren. Als jüngste geologische Schichten unter den genannten Sanden stehen holozäne Schluffe und Tone, die bindig ausgebildet sind (Weichschichten, "Auenlehm") und in eher geringen Mächtigkeiten von 0,5 m bis 1,0 m vorliegen. Es scheint Bereiche zu geben, in denen diese Weichschichten fehlen.

In den Bereichen, in denen bindige Bodenarten mit weicher bis steifer Konsistenz vorliegen, ist die Tragfähigkeit in Bereichen mit Weichschichten sehr gering bis gering. In den Bereichen mit reinen Sanden ist die Tragfähigkeit mittel bis gut. Der Untergrund ist in Bereichen, an denen Weichschichten vorkommen, stark bis sehr stark setzungsempfindlich, es können Sackungen bei Entwässerung auftreten. Es liegen stark frostempfindliche Böden vor. Tiefgründung oder Bodenaustausch ist in Bereichen mit Weichschichten erforderlich. In Bereichen mit reinen Sanden sind Gründungen aller Art, bei ausreichender Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen möglich.

Unter den holozänen Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. In diesen Sanden werden üblicherweise die Gebäude gegründet. Ab ca. -15 mNN (ca. 17 m unter Gelände) stehen die elsterkaltzeitlichen Lauenburger Schichten an. Diese sind feinsandig-schluffig ausgebildet. Es können Lagen von Schluff und Ton auftreten. Ab -50 mNN sind feinsandig-schluffige Sedimente des Tertiärs zu erwarten.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976 und 2015) ergaben freie Grundwasserstände um 0,25 mNN (etwa 0,75 m bis 1,75 m unter Gelände). Freie Höchststände sind bei 1,25 mNN (rd. 0,25 m über Gelände bis 0,75 m unter Gelände) zu erwarten. Auf diese zeitweise hoch anstehenden Grundwässer ist speziell beim Tiefbau zu achten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als "schwach betonangreifend" einzustufen (pH: 6-6,5; Gesamteisen: 1-10 mg/l; Chloride: 25-100 mg/l; Sulfate: 100-200 mg/l; Magnesium: 5-10 mg/l; Calcium: 50-75 mg/l). Die Angaben sind der Geochemischen Kartierung Bremen aus dem Jahr 1993 entnommen.

Aufgrund der örtlich variablen Geologie kann für die geplante Lokation keine Gewähr für die Gleichheit oder Ähnlichkeit der Schichtenabfolge übernommen werden.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

Die sonstigen Umweltbelange, mit Ausnahme der in Kap. C 6 dargestellten Belange des Immissionsschutzes, 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**

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist jedoch 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

Die geplanten Wohnheime für Studierende und Geflüchtete sollen für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner

Bremen,

.....  
Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

Grundstücksgesellschaft Anne-Conway-Straße-  
GmbH

Bremen,

.....

## Anlage

### Bebauungskonzeption (informativ)



Freie Hansestadt Bremen  
Ortsamt Horn-Lehe

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

DATUM	BEGINN	ENDE	SITZUNGSORT
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