

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Beirat Mitte

Fraktion Die Linke im Beirat Mitte

Fraktion SPD im Beirat Mitte

Fraktion FDP im Beirat Mitte

Stellungnahme zum Bebauungsplan VE 143

Das Neubauprojekt auf dem Gelände der ehemaligen Bundesbank beschäftigt die Menschen im Stadtteil und die Mitglieder des Beirates bereits seit geraumer Zeit. Im Februar 2018 wurde es der Anwohnerschaft erstmals vorgestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Dezember 2018 eine erste Einwohnerversammlung nach §3 BauGB und im Februar 2020 eine weitere Anwohner*innenversammlung zusammen mit einer Beiratssitzung zur Frage einer möglichen Umnutzung des Bestandsgebäudes durchgeführt.

Der Beirat hatte sich von Beginn an für eine Nachnutzung des brachliegenden Bundesbankgeländes eingesetzt und sich für eine Wohnnutzung ausgesprochen. Nach der frühzeitigen Vorstellung des Projektes in der Öffentlichkeit hatte der Beirat die aufkommende Kritik an der Höhe des Bauwerkes, der massiven Bauweise und der Erschließung über das vorhandene Straßennetz aufgenommen. Der Investor und die Baubehörde wurden aufgefordert, die aufgeworfenen Fragen zu klären. Im Anschluss an die erste Einwohnerversammlung und in Übereinstimmung mit der Einlassung des Denkmalschützers hat sich der Beirat dafür ausgesprochen, die Höhe des geplanten neuen Hauptgebäudes um mindestens drei Geschosse zu reduzieren.

Auf der Beiratssitzung am 04. Februar 2020 nahm der Beirat das vorgestellte Gutachten zu einer möglichen Umnutzung des bestehenden Gebäudes zur Kenntnis und befürwortete dementsprechend den Abriss des Gebäudes zugunsten einer Wohnbebauung. Eine Umnutzung des Gebäudes ist nur unter großem Aufwand möglich und die breit angelegte Nachfrage bei in Frage kommenden Bremischen Behörden und Gesellschaften hatte kein tragfähiges Interesse an einer Nutzung von Büroflächen im bestehenden Gebäude ergeben. Der Beirat hatte sich in der Sitzung aber zunächst vorbehalten, die konkrete Planung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Vorstellungen des Investors zu prüfen und hierzu Stellung zu nehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan ändert die bauliche Nutzung des Geländes von einem Kerngebiet in ein allgemeines Wohngebiet. Geplant ist ein Hochpunkt mit elf Stockwerken, wobei die an die Kohlhöckerstraße angliedernde Bebauung eine Höhe von fünf bis sieben Geschossen (inkl. Staffelgeschossen) erreicht und die an die Salvador-Allende-Straße anliegende Bebauung an die Höhe der Bestandshäuser anschließen soll (Firsthöhe 14,40m). In den zwei neu zu errichtenden Gebäuden werden circa 180 Wohneinheiten entstehen von denen 30% in Bremen dringend benötigte sozial geförderte Wohnungen sein werden.

Die ursprünglich geplante Gebäudehöhe des Hauptgebäudes von 42,90m wurde im Entwicklungsprozess um drei Geschosse auf 34,40m verringert, so dass das neue Gebäude nun etwa die Höhe des bestehenden Bundesbankgebäudes (33,32m) erreichen wird. Mit der geplanten Höhe wird die Gebäudehöhe des bisherigen Bebauungsplans 2232 um 7,40 m überschritten. Hinzu kommt ein möglicher Dachaufbau für technische Gerätschaften von 1m laut der textlichen Fassung Nr. 6.

Bisher wurden solche technischen Aufbauten verneint. Die durch diese Festsetzung vorgegebene Höhenanlage darf nicht überschritten werden.

Der Freiflächenanteil auf dem Gelände erhöht sich um ca. 40% gegenüber der derzeitigen Bebauung. Es ist zu begrüßen, dass mit der Neubebauung die Baumasse des Bundesbankgebäudes insgesamt reduziert wird und neue Wohnungen dort entstehen, wo bisher ein reines Funktionsgebäude seit Jahren leer steht. Es ist außerdem zu begrüßen, dass der Anteil der sozial geförderten Wohnungen im Entwicklungsprozess von 25% auf 30% gesteigert werden konnte. Es ist wünschenswert, dass die sozial geförderten Wohnungen von einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft übernommen werden, um sicherzustellen, dass die Mietpreise nach Ablauf der zwanzigjährigen Sozialbindung nicht an die Marktpreise im Stadtteil angeglichen werden.

Durch die Reduzierung der Geschossfläche des Hauptgebäudes von 14 auf 11 Geschosse und der damit einhergehenden Verlagerung der projektierten Bruttogeschossfläche an andere Stellen des Ensembles hat sich der Charakter des Entwurfes insgesamt nachteilig verändert. Sowohl die Zunahme des Bauvolumens des zum BLG—Gebäude ausgerichteten Baukörpers als auch die Erhöhung des Gebäudes zur Kohlhöckerstraße nehmen dem Entwurf einen Teil seiner Leichtigkeit und Kontrapunktierung. Die Unterzeichner*innen sprechen sich dringend dafür aus, die im Umfang weitgehend unveränderte Verlagerung der Bruttogeschossfläche im Interesse der städtebaulichen Wirkung des Entwurfes noch einmal zu überdenken.

Eine Neubebauung bedarf des Abbruchs des Bundesbankgebäudes. Dieser Abbruch ist auch aus Umweltgründen nicht unproblematisch. Den Unterlagen lässt sich nicht entnehmen, wie diese Probleme bewältigt werden sollen und welche Auswirkungen auf die Umwelt der Abbruch hat. In dem Gutachten über die Nachnutzung ist von Schadstoffen die Rede. Es ist gutachterlich darzulegen, dass durch die Schadstoffe und den Abbruch keine Gefährdungen für die Nachbarschaft und die Umwelt hervorgerufen werden. Die Unterzeichner*innen erwarten hierzu ein adäquates Baustellenabwicklungs- und Verkehrskonzept, das insbesondere auf die Belange der Anwohner*innen nachdrücklich Rücksicht nimmt. Der Abbruch eines solch massiven Gebäudes in einer dichten Wohnumgebung erfordert eine genaue zeitliche Planung und Regelung, um die Belastung durch Lärm und Erschütterungen möglichst gering zu halten. Wichtig ist, auch vorab den Bestandszustand der umliegenden Gebäude und der Infrastruktur (Kanal, Straßen etc.) in der Nachbarschaft und an den An- und Abfahrtswegen des Baustellenverkehrs gutachterlich zu sichern, damit bei Beschädigungen durch Abriss und Neubau Schäden hinterher geregelt werden können. Zudem gehen wir davon aus, dass die Baumaßnahme wie angekündigt nicht in den Untergrund eingreift. Für die Bedürfnisse der Schüler der Bürgermeister-Smidt-Schule und die Sicherheit der Schulwege der Kinder sind ebenfalls Regelungen zu treffen.

Nicht einverstanden sind die Unterzeichner*innen damit, dass 25 Bäume (davon 14 aufgrund ihrer Größe und Art durch die Baumschutzverordnung Bremens geschützte Bäume) für das Bauvorhaben gefällt werden sollen. Alte Bäume haben eine zunehmende Bedeutung für die Lebensqualität in Städten. Immer wieder werden bei Neubauvorhaben Bäume mit der Begründung „Schaffung des 2. Rettungsweges“ (Anleitern für die Feuerwehr) gefällt. Hier gibt es jedoch Alternativen:

1. Eine detaillierte Prüfung kann aufzeigen, wie die regelmäßige Unterhaltung der vorhandenen Bäume erfolgen muss, um eine Anleiterbarkeit auch mit Baum sicherzustellen (UBB kann das zurzeit aufgrund der aktuellen finanziellen Ausstattung nicht gewährleisten).
2. Der zweite Rettungsweg kann auch baulich innerhalb der Gebäude hergestellt werden. Dies verursacht zwar Mehrkosten (z.B. durch ein zweites Treppenhaus) ist aber technisch möglich.

Andere Städte wie z.B. Berlin haben sich schon vor Jahren entschieden dem Schutz alter Bäume Vorrang zu geben. Der Senat von Berlin hat schon 2017 eine Regelung erlassen, wonach Straßenbäume grundsätzlich nicht gefällt werden dürfen, um den zweiten Rettungsweg für den Neubau über Leitern der Feuerwehr zu ermöglichen.

Die Größe des Bestandsgebäudes Bundesbank erscheint gerade durch die Eingrünung in der Umgebung in seiner Dimension nicht so riesig. Diesen Effekt sollte der Bauträger sich auch für die zukünftige Bebauung mit dem neuen Gebäude zu Nutzen machen und den Baumbestand weitestgehend erhalten.

Die Unterzeichner*innen fordern SKUMS (Bauordnung und Stadtplanung) auf, in eine Alternativen-Prüfung mit dem Investor einzutreten und die Genehmigungen entsprechend zu überarbeiten.

In der textlichen Fassung ist unter Nr. 8 festgelegt, dass keine Einfriedung als Zaun oder Mauer in Richtung der Grünfläche des Imre-Nagy-Weges errichtet werden soll. Diese Formulierung ist angesichts der Beiratserfahrungen mit solchen Vereinbarungen und Festsetzungen klarer zu fassen. Es soll heißen: „Es sind keine Einfriedungen zulässig“. Außerdem ist festzuhalten, dass der Durchweg zwischen Imre-Nagy-Weg und Kohlhöckerstraße für die Öffentlichkeit zugänglich sein muss. In Zusammenarbeit mit dem Beirat muss ein angemessener neuer Platz für die Uiberall-Skulptur gefunden werden.

Aufgrund stadtentwicklungspolitischer Erwägungen befürworteten die Unterzeichner*innen den Bebauungsplan VE 143, da mit dem Neubau auf einer derzeit ungenutzten Fläche dringend benötigter Wohnraum in Zentrumslage geschaffen wird. Mit den sozial geförderten Wohnungen trägt das Projekt dazu bei, auch Menschen mit weniger hohem Einkommen das Wohnen im Ostertor zu ermöglichen.

Deshalb fordern die Unterzeichner*innen:

- Eine Quotierung der geförderten Wohnungen von 30% muss bei der Umsetzung unbedingt eingehalten werden. Dabei sollen Wohnungsgrößen für alle Nutzergruppen (Singles, Familien mit Kindern) einen angemessenen Anteil besitzen.
- Die veranschlagte Bauhöhe von 34,40m darf nicht überschritten werden. Dies schließt mögliche Dachaufbauten ein.
- Die zugesicherte Durchwegung des Grundstücks muss dauerhaft sichergestellt werden. Zudem darf es keine Einfriedung des Grundstücks geben.
- Es ist vor Baubeginn ein umfassendes und transparentes Baustellenabwicklungs- und Verkehrskonzept seitens des Bauträgers vorzulegen.
- Der Baumbestand außerhalb des unmittelbaren Baubereiches ist zu erhalten. Zudem ist darzustellen, wie der vorhandene Baumbestand während der Bauphase gesichert wird.

Unterzeichner*innen im Auftrag der genannten Fraktionen

Dr. Jonas Friedrich (Bündnis 90/Die Grünen)

Waltraud Steimke (Bündnis 90/Die Grünen)

Insa Drechsler-Konukiewitz (Bündnis 90/Die Grünen)

Joachim Musch (Bündnis 90/Die Grünen)

Astrid Selle (Bündnis 90/Die Grünen)

John Hellmich (Die Linke)

Jan Strauß (Die Linke)

Jörg Windszus (Die Linke)

Holger Ilgner (SPD)

Birgit Olbrich (SPD)

Michael Steffen (SPD)

Peter Bollhagen (FDP)