



Ingo Kramer Rutenstr.28 28203 Bremen ikramer@t-online.de Tel. 704364.

KEIN HOCHHAUS IM VIERTEL
Sabine Hummerich

Gertrudenstrasse 26
28203 Bremen

+49 421 70 49 69

bilzbhochhaus@nord-com.net
www.keinhochhaus.org

Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 143

Inhalt

	Seiten
1	Allgemeine Vorbemerkungen 2
2	Kritik am Verfahren 3
3	Keine Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplans 9
4	Art und Maß der baulichen Nutzung 18
	4.1 Missbräuchliche Anwendung eines Sonderrechts im Baugesetzbuch 18
	4.2 Extreme Verdichtung 19
	4.3 Fehlende Ausgleichmaßnahmen seitens des Investors 19
	4.4 Fehlende Infrastruktur 20
	4.5 Gesundheitliche Auswirkungen 20
	4.6 Schallschutz 22
	4.7 Bodenverhältnisse 24
5	Unvereinbarkeit mit baurechtlichen Anforderungen 24
6	Unzureichende Beteiligung 30
7	Klima- und Umweltbelastungen 32
	7.1 Allgemein 32
	7.2 Baumbestand 33
	7.3 Artenschutz 33
	7.4 Versiegelung und Entwässerung 34
	7.5 Belastungen durch die Abriss- und Bauphase 35
8	Verkehr 36
	8.1 Erschließung 38
	8.2 Bisherige Verkehrssituation 40
	8.3 Ruhender Verkehr 41
	8.4 Fließender Verkehr 44
	8.5 Müllabfuhr 45
	8.6 Lieferverkehr 46

	8.7 Bauphase	47
	8.8 Brandschutz und Hilfsdienste	48
	8.9 Belastung mit Feinstaub während und nach der Bauphase	50
9	Stadtbild	50
10	Verschattung	56
11	Soziale Folgen	59
	11.1 Verdichtung und Folgen	59
	11.2 Errichtungssicherheit, Fertigstellung und Unterhaltung	60
	11.3 Mietpreis und soziale Konsequenzen	61
	11.4 Mietausfälle/Schadensersatz während der Bauphase	62
12	Vertrauensbruch	62

1 Allgemeine Vorbemerkungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 143 soll ein gravierender Eingriff in das städtebauliche Gesamtensemble Ostertorviertel erfolgen, das in seinen Folgewirkungen mit der Mozart-Trassenplanung bis 1973 zu vergleichen ist. Die im wesentlichen drei- bis viergeschossige Bauweise im Ostertorviertel soll durch einen Hochhausriegel an der Kohlhöckerstraße konterkariert werden, der in einem über 35 m hohen Gebäude mit elf Geschossen kulminiert, das wiederum von zwei bis zu 27 m hohen Hochhäusern – immer einschließlich der im Bebauungsplan zugelassenen Aufbauten von 1 m – sowie weiteren Gebäuden flankiert wird.

Dieses Projekt soll gegen den Willen der Anwohner und der meisten Ostertorschen durchgezogen werden. Auf nur wenigen von der Bürgerinitiative „Kein Hochhaus im Viertel“ (im Folgenden kurz: Bürgerinitiative) durchgeführten Unterschriftensammlungen haben sich sofort etwa 2.000 Bürger durch Unterzeichnung gegen das Projekt ausgesprochen, darüber hinaus gab es zahlreiche weitere Meinungsbekundungen gegen das Vorhaben. Die Unterschriften wurden von der Bürgerinitiative der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau persönlich übergeben.

Auf mehreren von der Bürgerinitiative durchgeführten Veranstaltungen, aber auch auf der Sitzung des Beirats Mitte am 04.02.2020 wurde überaus deutlich, dass das geplante Vorhaben, zu dessen Verwirklichung der vorhabenbezogene Bebauungsplan 143 dienen soll, von der Mehrheit der Bevölkerung im Ostertorviertel entschieden abgelehnt wird. In deren Sicht dient das Bauvorhaben ganz überwiegend keinen vertretbaren städtebaulichen Zielsetzungen, sondern vornehmlich dem Renditeinteresse eines auswärtigen Investors, der das Projekt durchziehen und anschließend alles verkaufen will, aber keine weitere Verantwortung für dieses Großvorhaben tragen wird.

Letztlich würde hier auch keine qualitätsvolle, dem Lebensraum des Viertels angepasste Architektur verwirklicht werden, sondern es würde im auffälligen Kontrast zu den häufig denkmalgeschützten Fassaden im Ostertorviertel eine Funktionsarchitektur verwirklicht werden, die in einer Aneinanderreihung monotoner Kästen besteht - ohne irgendeine ansprechende Kreativität bei der Ausgestaltung der Baukörper und der Gliederung der Fassaden.

Die Planung des Bauvorhabens Kohlhöckerstraße dient also vornehmlich der Kapitalverwertung. Dieses wird auch dadurch deutlich, dass kommunale Infrastrukturmaßnahmen im Bebauungsplanentwurf nicht vorgesehen sind.

Beabsichtigt ist der Bau von 180 Wohnungen in massiver Verdichtung. Aber es gibt keine Konzepte für die schulische Versorgung der Kinder, die mit ihren Familien in diesen Wohnungen leben sollen. Kindgerechte Spielmöglichkeiten auf dem Areal wird es wegen der hochhausbedingten Fallwinde und der Verschattung ebenfalls nicht geben. Es fehlen ferner soziale Begegnungsstätten in den Gebäuden. Die Schaffung einer urbanen Infrastruktur für das beabsichtigte Vorhaben ist durch den Investor nicht beabsichtigt. Sie wird durch die kommunale Stadtplanung auch nicht vorgegeben. Dass es keinen ausreichenden Parkraum für Bewohner und Besucher geben wird, ist dem Investor ebenfalls gleichgültig.

Alle diese Aspekte sollten aber bei kommunalen Entscheidungen für die künftige Entwicklung des Ostertorviertels bedacht werden. Hier ist jedoch weitgehend Fehlanzeige zu verzeichnen.

2 Kritik am Verfahren

Das gesamte Verfahren zeichnet sich durch Entscheidungsprozesse an der Öffentlichkeit vorbei aus.

Es fand zwar eine Vorstellung des Projektes im Juni 2018 und eine Veranstaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit am 04.12.2018 statt, doch wurde **damals ein Konzept vorgestellt, das später verworfen wurde.**

Das **neue, jetzt zur Verwirklichung anstehende Bauvorhaben wurde erst am 04.02.2020** auf einer Sitzung des Beirats Mitte präsentiert, ohne dass für die Öffentlichkeit vorher Gelegenheit bestanden hatte, sich mit dem geänderten Vorhaben auseinanderzusetzen. Abgesehen davon war **das Interesse der Öffentlichkeit groß, der Platz im Veranstaltungsraum aber nicht ausreichend**, sodass **zahlreiche Bürger** an der Präsentation des veränderten Konzeptes nicht teilnehmen konnten, sondern **umkehren mussten**. Es wurde auch nicht in Erwägung gezogen, eine vergleichbare Veranstaltung nachzuholen, um allen Interessierten die Möglichkeit der Teilnahme zu geben.

Besonders gravierend ist, dass **Vorentscheidungen zuvor unter Ausschluss der Öffentlichkeit** erfolgt sind. Nach Lage der Dinge gab es Absprachen zwischen der Bauverwaltung in Bremen und dem Investor Evoreal, die nicht publik gemacht wurden. Gleich viermal, nämlich mit Schreiben vom 21.02.2019, 24.11.2019, 17.12.2019 und 27.02.2020, hat die Bürgerinitiative bei der Bauverwaltung Anträge nach dem bremischen Informationsfreiheitsgesetz gestellt, um Unterlagen über die Besprechungen zwischen der Bauverwaltung und dem Investor einsehen zu können. Diese Anträge wurden rechtswidrig noch nicht einmal beschieden, eine Einsicht wurde nicht gewährt.

Diverse Gespräche, die seitens der Bürgerinitiative mit Abgeordneten der Bremischen Bürgerschaft geführt wurden, endeten mit dem Hinweis, dass die faktischen Entscheidungen schon in der abgelaufenen Legislaturperiode getroffen worden seien. Damit waren die Absprachen zwischen der Bauverwaltung und dem Investor gemeint. Dieses ist verfassungsrechtlich in höchstem Maße bedenklich, weil die Verwaltung letztlich an

Entscheidungen des Parlaments gebunden sein sollte und nicht umgekehrt. Die präjudizielle Vorwegnahme von Beschlüssen parlamentarischer Gremien dadurch, dass die Verwaltung bereits vorher Fakten geschaffen hat, ist mit dem Gewaltenteilungsprinzip der Verfassung nicht zu vereinbaren.

Schließlich ist auch das Zustandekommen des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans durch die Baudeputation nicht in einer öffentlichen Sitzung, sondern in einem rechtswidrig praktizierten Umlaufverfahren signifikant für den zu kritisierenden Ausschluss der Öffentlichkeit. Es gab hier keine Transparenz und keine Bürgerbeteiligung in ausreichender Weise, so wie sie in einem ordentlichen Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans üblich sein sollte.

Der Beschluss der Baudeputation wurde seitens der Bürgerinitiative mit Schreiben ihres Sprechers Ingo Kramer vom 28.03.2020 rechtlich beanstandet. In diesem Schreiben an die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau - Fachbereich Bau und Stadtentwicklung wurde ausgeführt:

„Der heutigen Presse war zu entnehmen, dass die Baudeputierten den Plänen für das Hochhaus an der Kohlhöckerstraße zugestimmt haben. Daraus ist zu schließen, dass die Baudeputation einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss getroffen hat.

Dieser Beschluss ist rechtswidrig. Vor diesem Hintergrund ersucht die Bürgerinitiative „Kein Hochhaus im Viertel“ die Bauverwaltung, keine Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auf der Grundlage des rechtswidrig getroffenen Baudeputationsbeschlusses vorzunehmen.

Die Rechtslage stellt sich wie folgt dar:

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Das bedingt einen Beschluss des zuständigen Gemeindeorgans, der bekannt zu machen ist.

In der Stadtgemeinde Bremen ist zuständig für die Aufstellung eines Bebauungsplans die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (im Folgenden kurz: Baudeputation). Aus § 6 Abs. 5 Gesetz über die Deputationen folgt, dass die Baudeputation auf einer Sitzung unter Vorsitz ihres Sprechers Beschlüsse zu treffen hat. Das Gesetz über die Deputationen sieht keine Beschlussfassung im Umlaufverfahren vor.

Soweit Nr. 12 der Verfahrensordnung für die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (im Folgenden kurz: Verfahrensordnung) ausnahmsweise auch eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren vorsieht, gibt es hierfür keine gesetzliche Grundlage. Die Ausgestaltung des Verfahrens muss sich im Rahmen der gesetzlichen Regelungen halten. Da das Gesetz über die Deputationen nur die Beschlussfassung in Sitzungen vorsieht, verstößt Nr. 12 der Verfahrensordnung gegen das Gesetz und damit gegen eine höherrangige Rechtsnorm, was zur Unwirksamkeit dieser Verfahrensregelung führt.

Selbst wenn Nr. 12 Verfahrensordnung als geltendes Recht anzusehen wäre, dürfte die Beschlussfassung nicht auf diese Bestimmung gestützt werden. Denn nach § 12 Abs. 1

Satz 1 Verfahrensordnung kann ein Beschluss im Umlaufverfahren nur herbeigeführt werden, wenn die Angelegenheit der Sache nach keinen Aufschub duldet. Das ist hier eindeutig nicht der Fall. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wie hier ist keine dringliche Angelegenheit. Zur Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens müsste eine Vielzahl von Bäumen beseitigt werden. Abriss- und Rodungsarbeiten sind aber prinzipiell während der Brut- und Aufzuchtzeit von Brutvögeln zwischen März und Oktober ausgeschlossen. Wenn aber die geplanten Baumaßnahmen erst im Herbst 2020 beginnen dürfen, gibt es ohnehin keinen Grund für eine Dringlichkeit, die auch ansonsten nicht ersichtlich ist.

Darüber hinaus ist zu bezweifeln, dass selbst das Umlaufverfahren ordnungsgemäß durchgeführt worden ist. Ein Umlaufverfahren stellt ein schriftliches Beschlussverfahren dar, bei dem eine Beschlussvorlage nacheinander unter den Mitgliedern des Beschlussgremiums umläuft, die ihre Zustimmung oder Ablehnung auf der Beschlussvorlage schriftlich zu vermerken haben. Da das Umlaufverfahren für Donnerstag, 26.03.2020, 18.00 Uhr angesetzt war, die Presse aber schon am Samstag, 28.03.2020, darüber berichtet hatte, ist es unglaublich, dass die Zustimmung von allen Baudeputierten nach den Regeln eines Umlaufverfahrens erfolgt ist. Die Bauverwaltung sollte das tatsächlich gehandhabte Procedere aufklären. Vermutlich sind die Beschlussvorlagen den Deputierten nur elektronisch übermittelt worden. Diese Vorgehensweise ist aber nach der Verfahrensordnung nicht erlaubt. Danach darf lediglich die Übermittlung der Voten nach Nr. 12 Abs. 4 Verfahrensordnung per E-Mail erfolgen. Das Umlaufverfahren selber kann aber nicht durch Übermittlung einer Beschlussvorlage per E-Mail oder sonst im Internet erfolgen – es läge in diesem Fall auch kein Umlauf mehr vor.

Ein weiterer gravierender Punkt, der zur Unwirksamkeit des Aufstellungsbeschlusses führt, ist die Verletzung der Verfahrensregelungen in Nr. 2 Abs. 5 Verfahrensordnung. Danach soll die Einladung einschließlich Protokoll und Beratungsunterlagen mindestens eine Woche vor dem Sitzungstermin über das Sitzungssystem der Bremischen Bürgerschaft veröffentlicht werden. Fehlende Unterlagen müssen danach bis Freitag vor der Sitzung eingestellt werden. Diese Frist wurde in keinem Fall gewahrt. Ich füge den Ausdruck vom 20.03.2020 aus dem elektronischen System der Bürgerschaft bei. Danach lagen an diesem Tag keine Tagesordnung und auch keine Unterlagen vor. Die Einladungsfrist ist damit nicht gewahrt gewesen.

Die rechtzeitige Übermittlung einer Tagesordnung und von Beschlussunterlagen ist aber elementar für eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der Aufgaben einer Deputation. Das ist hier besonders sinnfällig. Die erst wenige Tage vor dem 26.03.2020 eingestellten Unterlagen umfassen insgesamt 867 Seiten. Es ist vollkommen abwegig, dass sich die Baudeputierten in so kurzer Zeit mit so umfangreichen Unterlagen beschäftigen konnten. Die so vorbereiteten Entscheidungen konnten nur im Blindflug erfolgen. Angesichts der weitreichenden Bedeutung der getroffenen Beschlüsse ist ein solcher Umgang mit Verfahrensregeln eine kaum zu glaubende Missachtung des Rechtsstaats.

Die Bauverwaltung ist wie jede vollziehende Gewalt in Deutschland nach Art. 20 Abs. 3 Grundgesetz an Gesetz und Recht gebunden. Diese verfassungsrechtliche Bindung an das Recht schließt aus, dass ein auf die geschilderte Art und Weise zustande gekommener rechtswidriger Aufstellungsbeschluss von der Bauverwaltung

hingegenommen und durch Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auch noch exekutiert wird.

Ich darf darauf hinweisen, dass ich den Sprecher der Baudeputation, Falk Wagner, vorher auf die Rechtslage hingewiesen und dringend eine Verschiebung der Beschlussfassung angeraten habe. Über dieses Gespräch am 20.03.2020 habe ich einen Vermerk angefertigt, der zur Illustration beigefügt ist.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Art und Weise des Vorgehens der Baudeputation auch eine Verhöhnung der im Koalitionsvertrag beschlossenen Prinzipien von Transparenz und Bürgernähe darstellt. Es drängt sich der Verdacht auf, dass die Corona-Virus-Pandemie zum Vorwand genommen wird, um möglichst geräuschlos und unter Ausschluss der Öffentlichkeit überhaupt nicht eilbedürftige Entscheidungen zu hoch umstrittenen Vorhaben wie das geplante Hochhaus Kohlhöckerstraße durchzuzupfeifen.

Als Bürgerinitiative „Kein Hochhaus im Viertel“ sind wir derzeit selber massiv von den virusbedingten Einschränkungen betroffen. Wir können derzeit keine Versammlungen durchführen. Öffentliche Aktionen, die wir im Zusammenhang mit der Beratung der Baudeputation über den Aufstellungsbeschluss geplant hatten, mussten wir absagen. Dem Sprecher der Baudeputation hatte ich schon am 17.03.2020 in einer E-Mail mitgeteilt:

„Wir hatten als Bürgerinitiative geplant, bei der Baudeputationssitzung am 25. März als Öffentlichkeit dabei zu sein. Es ist für uns natürlich wichtig, die Argumentation in der Baudeputation zu verfolgen, um nach Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Einwendungen auch unter Einbeziehung der Argumente in der Baudeputationssitzung sorgfältig vorbereiten zu können. Wenn die Öffentlichkeit ausgeschlossen wird, erschwert das die Wahrnehmung der Rechte der betroffenen Anwohner, aber auch die Arbeit der Bürgerinitiative, die aktuell schon durch das Senatsverbot von Zusammenkünften in Vereinen und Einrichtungen aller Glaubensrichtungen stark betroffen ist.“

Es vermittelt sich nachdrücklich der Eindruck, dass der Corona-Virus hier zum Vorwand genommen worden ist, um die Öffentlichkeit auszuschließen. Nach Nr. 5 Abs. 1 Verfahrensordnung tagt die Deputation grundsätzlich öffentlich. Es wäre überhaupt kein Problem gewesen, zu einem späteren Zeitpunkt im Jahr eine öffentliche Deputationssitzung mit dem Tagesordnungspunkt „Aufstellung eines Bebauungsplans Kohlhöckerstraße“ anzusetzen, wenn dieses nach dem Ende der gegenwärtigen Pandemie wieder möglich sein wird.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass die aktuelle Situation auch keine öffentliche Auslegung erlauben würde. Die öffentliche Einsichtnahme durch jedermann ist zurzeit angesichts der bekannten Beschränkungen nicht gewährleistet.“

Dieses eindringliche Schreiben veranlasste die Bauverwaltung nicht, von einer Auslegung aufgrund der verfahrensfehlerhaften Aufstellung des Bebauungsplans Abstand zu nehmen. Vielmehr wurde der fragwürdige Aufstellungsbeschluss amtlich bekannt gemacht und der Bebauungsplan anschließend öffentlich ausgelegt.

Zur Begründung der angeblichen Rechtmäßigkeit des Aufstellungsbeschlusses beruft sich die Bauverwaltung nunmehr auf § 6 Abs. 8 Gesetz über die Deputationen. Damit räumt sie indirekt ein, dass die Verfahrensordnung der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung keine tragfähige Rechtsgrundlage für den Beschluss im Umlaufverfahren darstellt. Aber auch die jetzt herangezogene Gesetzesvorschrift rechtfertigt nicht die Vorgehensweise der Deputation. Nach § 6 Abs. 8 Gesetz über die Deputationen gelten die Vorschriften der Geschäftsordnung der Bürgerschaft entsprechend. Hier verweist die Bauverwaltung auf § 7a der Geschäftsordnung der Bremischen Bürgerschaft.

Diese Vorschrift ist aber aus gleich mehreren Gründen nicht einschlägig.

Zum einen ist § 7a der Geschäftsordnung erst durch Beschluss der Bürgerschaft auf der Sitzung vom 25.03./26.03.2020 eingefügt worden, also zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss der Baudeputation. Es entspricht allgemeinen aus Art. 20 Abs. 3 Grundgesetz folgenden rechtsstaatlichen Grundsätzen, dass eine Rechtsnorm erst dann wirksam werden kann, wenn sie öffentlich verkündet worden ist. Die Änderung der Geschäftsordnung der Bürgerschaft ist weder im Bremischen Gesetzblatt noch im Amtsblatt verkündet worden. Ihre Veröffentlichung erfolgte seitens der Bürgerschaft ausschließlich durch eine Einstellung der Neufassung der Geschäftsordnung im Internet. Diese Veröffentlichung erfolgte aber nach Mitteilung der Bürgerschaftsverwaltung erst am 01.04.2020. Die Einfügung des 7a in die Geschäftsordnung der Bürgerschaft war also zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der Baudeputation am 26.03.2020 noch gar nicht wirksam.

Außerdem betrifft die Neuregelung des § 7a Geschäftsordnung der Bürgerschaft ausschließlich das Umlaufverfahren im Vorstand, nicht in Ausschüssen. Als Sonderrecht für den Vorstand der Bürgerschaft lässt sich diese Ausnahmeregelung nicht auf Deputationen übertragen. Dazu hätte es einer entsprechenden Regelung für Ausschüsse bedurft. Diese gibt es aber nicht. Die Baudeputation hat keinen Vorstand, auf den die Regelung über das Umlaufverfahren allenfalls Anwendung finden könnte.

Schließlich setzt auch § 7a Geschäftsordnung der Bürgerschaft für ein Umlaufverfahren Eilbedürftigkeit voraus. Eine solche Eilbedürftigkeit lag hier nicht vor. Da es sich um eine Ausnahmvorschrift handelt, kann sie nur restriktiv ausgelegt werden. Eine Eilbedürftigkeit muss sich aus der Natur der Sache ergeben. Eine sofortige Entscheidung muss aufgrund der Sachlage objektiv zwingend geboten sein. Die Auffassung der Bauverwaltung, dass das private Interesse des Investors an dem Fortgang der Bauleitplanung eine solche Dringlichkeit begründen würde, ist nachgerade abwegig. Im Gegenteil hätte die Wahrung eines rechtsstaatlichen und transparenten Verfahrens geboten, dass die Baudeputation in öffentlicher Sitzung über die Aufstellung des Bebauungsplans beschließt, wie dieses grundsätzlich vorgeschrieben ist. Angesichts des Umstandes, dass bereits mehrere Jahre seit Beginn der Bauplanung für die Kohlhöckerstraße verstrichen sind, der Investor zwischenzeitlich sogar seine Bauabsichten verändert hat und in absehbarer Zeit aus Gründen des Naturschutzes ohnehin nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden darf, ist die Eilbedürftigkeit hier nur vorgeschoben, das Verfahren als in besonderem Maße rechtswidrig und intransparent zu bezeichnen.

Dass in Wahrheit keine Eilbedürftigkeit besteht, ergibt sich schließlich unmittelbar aus dem Vorgehen der Bauverwaltung. Der Aufstellungsbeschluss der Baudeputation im Umlaufverfahren datiert vom 26.03.2020, die letztlich maßgebende Auslegungsfrist begann

am 23.06.2020, also etwa drei Monate nach dem Aufstellungsbeschluss. Damit wird nachhaltig verdeutlicht, dass keine Dringlichkeit im Hinblick auf den Fortgang der Bauleitplanung bestand, wenn sich die Bauverwaltung selber mit der Auslegung nach dem Deputationsbeschluss so viel Zeit lässt.

Die Möglichkeit zur Einsicht in den nebst Unterlagen auszulegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde schließlich durch die Bauverwaltung zusätzlich erschwert. Diese unterliegt ohnehin den Corona-Virus bedingten Einschränkungen. Deshalb sollte ein Termin zur Einsicht telefonisch abgestimmt werden. Die in der amtlichen Bekanntmachung vom 14.05.2020 hierfür angegebene Telefon-Nummer war aber falsch.

Die für die Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss von der Bauverwaltung eingeholten Unterlagen lagen bei der ersten öffentlichen Auslegung mit Ausnahme einer Stellungnahme des Gesundheitsamtes Bremen vor, wie bei der Einsichtnahme festgestellt werden konnte.

Dabei war aber auch zu verzeichnen, dass die Gutachten und Stellungnahmen einerseits zum Teil überholt waren, andererseits zum Zeitpunkt des Deputationsbeschlusses überhaupt noch nicht vorlagen.

Das Energiekonzept der HKP Ingenieure GmbH ist am 07.02.2019 erstellt worden und geht noch von 25% öffentlich geförderten Wohnungen aus. Es bezieht sich also auf ein überholtes Konzept. Das Umtec Gutachten über orientierende altlastentechnische Erkundungen ist im November 2018 geschrieben worden. Der Fachbeitrag zum Artenschutz des Büros Sinning datiert vom 28.11.2018. Diese Stellungnahmen sind mithin allesamt zu einem Planungsstand vorgelegt worden, der am 26.03.2020 nicht mehr aktuell war. Es hätten, wie dieses beim Verschattungsgutachten letztlich erfolgt ist, Ergänzungen bzw. Aktualisierungen der Stellungnahmen aufgrund der nachhaltig veränderten Baukonzeption erfolgen müssen. Insoweit waren die Unterlagen nicht auf den neuesten Stand gebracht und daher nur eingeschränkt verwertbar.

Die Lärmtechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Bergann Anhaus GmbH wurde erst am 07.04.2020 erstellt. Hierin ist ein Verfahrensfehler zu sehen. Denn der Aufstellungsbeschluss der Baudeputation wurde schon am 26.03.2020 gefasst, als diese Untersuchung noch nicht vorlag.

Die Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen vom 27.05.2020 wurde sogar erst zwei Monate nach dem Aufstellungsbeschluss der Baudeputation eingeholt. Sie enthielt wesentliche Informationen zur bedingten Tragfähigkeit des Bodens und zur damit verbundenen Sackungsgefahr. Diese Auskunft hätte die Baudeputation bei ihrer Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplans kennen und beachten müssen.

Der Sachverhalt war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses am 26.03.2020 mithin nicht vollständig ermittelt, sodass der Beschluss der Baudeputation auf der Grundlage eines ihr nur unzureichend bekannten Sachverhalts erging. Entscheidungen, die auf einem falschen oder unvollständigen Sachverhalt beruhen, sind stets rechtsfehlerhaft.

Auftraggeber der Gutachten und Beiträge war im Übrigen ganz überwiegend der Investor evoreal GmbH, der sie auch bezahlt hat. Das wirft die Frage auf, wie unabhängig die jeweiligen Gutachter bei der Anfertigung der von ihnen vorgelegten Stellungnahmen waren. Gutachten, die für einen bestimmten Auftraggeber erstellt werden, entsprechen in der Regel dessen Erwartungen und seinem Interesse. Das ist eine bekannte Erfahrungstatsache. Bei einer

solchen Konstellation wäre es erforderlich gewesen, dass die beauftragten Gutachter in ihren Stellungnahmen über ihre wirtschaftlichen Beziehungen zum Auftraggeber Auskunft geben, insbesondere ob sie mit der evoreal GmbH in laufender Geschäftsbeziehung stehen oder schon häufiger für sie tätig waren. Dieses ist hier nicht offenbart worden.

Als gravierender Fehler ist schließlich der Umstand anzusehen, dass eine kritische Stellungnahme des Gesundheitsamts Bremen vom 13.01.2020 bei der Auslegung zunächst nicht vorgelegt wurde. Das Gesundheitsamt Bremen monierte, dass Vorgaben für bauliche Schallschutzmaßnahmen nicht in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen wurden. Die Vorenthaltung dieser wichtigen Stellungnahme im Rahmen der Auslegung erweckt den Eindruck einer manipulativen Vorgehensweise, da alle im Ergebnis das Bauvorhaben stützende Gutachten zur Einsicht anfänglich auslagen, nur nicht diese eine gut begründete kritische Stellungnahme.

Erst nachdem das Gesundheitsamt sich mit einem weiteren Schreiben vom 03.06.2020 mit sehr harscher Kritik meldete und erklärte „**Wir lehnen den Bebauungsplan ab**“, sah sich die Bauverwaltung veranlasst, das bisherige Verfahren anzuhalten und durch amtliche Bekanntmachung vom 13.06.2020 eine neue Auslegung vom 23.06. bis 04.08.2020 vorzunehmen.

Schließlich fehlte bei den auszulegenden Unterlagen ein ganz wesentliches Dokument. Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließen. In dem Durchführungsvertrag muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Bauvorhabens nach Maßgabe eines Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichten, der Investor muss dazu bereit und in der Lage sein sowie die Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist garantieren können. Ohne Kenntnis des Durchführungsvertrags kann die Realisierbarkeit und die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht abschließend beurteilt werden, denn beides gehört zwingend zusammen. Auch wenn dieser Vertrag noch nicht definitiv vereinbart worden sein sollte, wird es Entwürfe für einen solchen Vertrag mit dazu gehörender Korrespondenz geben.

Da die den Durchführungsvertrag betreffenden Unterlagen nicht vorgelegt worden sind, ist die Auslegung in einem wesentlichen Punkt unvollständig.

3 Keine Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplans

Für das Plangebiet gibt es einen gültigen Bebauungsplan. Dieser Bebauungsplan 2232, der von der Stadtbürgerschaft Bremen am 12.12.2000 beschlossen wurde – und nicht vom 26.02.1996 datiert, wie falsch in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs angegeben wurde – setzt für das Grundstück der früheren Landeszentralbank Kerngebiet fest mit einer maximalen Gebäudehöhe von 27 m. In einem Kerngebiet sind nach § 7 BauNVO Handelsbetriebe, Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur, aber auch Wohnungen und Gaststätten zulässig. Der geltende Bebauungsplan lässt damit eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten zu, die mit der örtlichen Stadtstruktur vereinbar wären.

Wenn ein solcher Bebauungsplan aufgehoben werden soll, bedarf es dafür einer besonderen Rechtfertigung. Diese ist städtebaulich und stadtplanerisch nicht ersichtlich.

In der vorgelegten Begründung wird die Schaffung von Wohnraum als Planungsziel genannt. Insgesamt etwa 180 Wohnungen sollen errichtet werden, damit doppelt so viel wie nach der Baunutzungsverordnung zulässig wäre. Abgesehen davon, dass bereits der geltende Bebauungsplan die Schaffung von Wohnungen zulässt, gibt es auch **keinerlei seriöse Wohnraumbedarfsermittlung seitens der Stadt Bremen**. Die Bürgerinitiative hatte mit Schreiben vom 27.02.2020 gestützt auf das Bremer Informationsfreiheitsgesetz Einsicht in Unterlagen der Bauverwaltung verlangt, aus denen sich der Wohnraumbedarf für die Stadt Bremen allgemein und für das Ostertorviertel speziell nachvollziehen lasse. **Dieser Antrag blieb unbeantwortet** und lässt die **Schlussfolgerung** zu, **dass es überhaupt keine Wohnraumbedarfsermittlungen gibt**, jedenfalls nicht für das ohnehin bereits hoch verdichtete Ostertorviertel.

Darüber hinaus ist bekannt, dass in Bremen Tausende von vorhandenen Wohnungen leer stehen, was von dem Baudeputierten Robert Bücking auf der Beiratssitzung am 04.02.2020 eingeräumt wurde. Der dauernde Leerstand von Wohnungen lässt sich auch im Ostertor besichtigen. Bevor eine maßlose bauliche Verdichtung durch Hochhäuser im Ostertorviertel angestrebt wird, wäre es zwingend erforderlich, zunächst einmal von den bestehenden gesetzlichen Instrumenten Gebrauch zu machen, um Wohnraum wieder für die Nachfrage zu Verfügung zu stellen. Gemäß § 2 Abs.1 Nr. 2 Bremischen Wohnraumschutzgesetz gilt ein Leerstand von mehr als einem Jahr als Zweckentfremdung einer Wohnung. Nach § 4 kann die Stadtgemeinde Bremen anordnen, dass der Verfügungsberechtigte die Wohnung wieder dauerhaften Wohnzwecken zuführt. Diese Regelung gilt nach § 1a Bremisches Wohnraumschutzgesetz insbesondere auch für den Stadtteil Mitte.

Dieses Gesetz wird aber von der Stadtgemeinde Bremen überhaupt nicht angewendet. Es ist nun ein nicht zu beseitigender Widerspruch, wenn vorhandene Wohnungen zu Tausenden leer stehen, ohne dass hiergegen von der Bauverwaltung etwas unternommen wird, auf der anderen Seite aber wegen eines angeblichen, überhaupt nicht ermittelten Wohnraumbedarfs 180 Wohnungen in extremer Verdichtung auf einem einzigen Grundstück im Ostertor errichtet werden sollen.

Wenn ein bestehender Bebauungsplan Grundlage für die bisherige Bebauung eines Grundstücks ist, bedarf es zu seiner Beseitigung auch einer Abwägung der damit verbundenen ökologischen Folgen. Das betrifft neben der geplanten Fällung zahlreicher geschützter Bäume auf dem Areal insbesondere die Auswirkungen der Beseitigung des Bestandsbaus im Hinblick auf die CO₂-Bilanz der Stadt Bremen. Angesichts des Umstandes, dass Bremen seit vielen Jahren eine notwendige Reduzierung der CO₂-Emissionen nicht erreicht, deswegen sogar eine Enquete-Kommission von der Bürgerschaft eingesetzt worden ist und die Bürgerschaft am 30.01.2020 einen **Klimanotlagebeschluss gefasst hat**, hätte es zwingend eine **Abwägung der ökologischen Folgen eines Abrisses einerseits und der Errichtung eines Gebäudekomplexes mit 180 Wohnungen andererseits geben müssen**. Dieser fehlt vollständig. Das ist vor dem Hintergrund nicht nachvollziehbar, dass die Bürgerschaft mit Beschluss vom 30.01.2020 den Senat aufgefordert hatte, einen wirksamen Klimavorbehalt einzuführen, nach dem alle Anträge und Verwaltungsvorlagen auf ihre Klimawirkung und klimafreundlichere Alternativen zu überprüfen sind. Diese Prüfung ist hier unterblieben.

Die klimafreundlichere Alternative ist immer die Erhaltung eines Gebäudes statt seines Abrisses. Hier gibt es einen gerade erst 35 Jahre alten Bau, der zum Teil aus hochwertigen Materialien besteht und der gleichwohl klimaschädlich abgerissen werden soll. Abriss und Neubau würden nach Berechnungen der Architekten der Bürgerinitiative mindestens zu

20000 bis 30000 Tonnen CO₂-Ausstoß führen, der nicht erforderlich wäre. Zu bemerken ist, dass allein für die vorhandene Betonstruktur ab Erdgeschoss ca. 4000 Tonnen an verbrauchter Energie zu verzeichnen sind.

Diese Problemignorierung stellt einen krassen Abwägungsfehler vor dem Hintergrund des Bürgerschaftsbeschlusses zum Klimanotlage in Bremen dar.

Es entspricht im Übrigen allgemeinen fachlichen Beurteilungen, dass eine Nach- oder Umnutzung eines intakten Bestandsgebäudes zwingenden Vorrang vor einem Abriss und Neubau haben.

So hat etwa der Bund deutscher Innenarchitekten zuletzt in seiner Weimarer Erklärung 2019 ausgeführt:

"Für den Klimaschutz hat der Bau im Bestand eine hohe Bedeutung und hier sind Innenarchitektinnen und Innenarchitekten die Experten: intelligente Umnutzungen und Revitalisierungen, Erweiterungen und Aufstockungen, nutzerspezifische Raumorganisationen und die Beziehung von Räumen untereinander. Gute Planung ist ein essentieller Beitrag zu nachhaltigem Bauen. Regionale Produktkreisläufe und die Verhältnismäßigkeit der eingesetzten Materialien zu beachten, gehört zur Kernkompetenz der Innenarchitekten.

Mit dem Pariser Klimaschutzabkommen hat sich Deutschland verpflichtet, bis 2050 die Treibhausgasneutralität zu erreichen – allein hierzulande beansprucht die gebaute Umwelt jährlich über 50% der verbrauchten Ressourcen und erzeugt über 50% des Abfalls.

Weniger Ressourcen verbrauchen

Bauen im Bestand bedeutet eine Reduktion des Flächenverbrauchs. Die Politik hat sich zum Ziel gesetzt, die Fläche, die pro Tag zum Bauen freigegeben wird, bis 2020 auf 30 Hektar zu begrenzen. 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen, das entspricht der Größe von 82 Fußballfeldern. Die im Gebäudebestand gebundene „Graue Energie“, die sich aus dem verbauten Material und den mit dem Bau verbundenen Transporten zusammensetzt, kann durch klimagerechte Anpassungen an die Anforderungen der Nutzer effizient und nachhaltig genutzt werden.

Der Neubau von Gebäuden erfordert hohe Energie und Stoffmengen

Bei der Errichtung von Neubauten müssen für die Konstruktion des Rohbaus hohe Energien und Stoffmengen aufgewendet werden. Mit diesem Aufwand ist die Verursachung und Emission von Treibhausgasen und den daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Dies gilt gerade dann, wenn der Rohbau aus Beton ist.

Nach Angaben des World Wide Fund For Nature (WWF) ist allein schon die Herstellung von Zement, der ein wesentlicher Bestandteil von Beton ist, für 2% aller CO₂-Emissionen in Deutschland verantwortlich. Weltweit sind es laut WWF sogar 8%. Hinzu kommen die Umweltschäden durch den hohen Verbrauch von Sand und Kies, die oft in sensiblen Naturgebieten abgebaut werden: Der Abbau hat sich nach

der UN-Umweltorganisation UNEP3 in den letzten 20 Jahren verdreifacht und führt langfristig zu Änderungen der Ökosysteme und Überschwemmungen."

Der Präsident der Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen, Oliver Platz, hat jüngst erst im Deutschen Architektenblatt am 28.04.2020 einen eigenen Beitrag zum Thema Abriss und Umnutzung veröffentlicht, dessen wesentlicher Inhalt hier wiedergegeben wird:

„Wegwerfen und entsorgen statt erhalten und wiederverwenden? In wohl keinem Lebensbereich ist das heute noch zukunftsfähig, erst recht nicht im Bauwesen. Umbauen heißt, bestehende Strukturen anzupassen und zu reparieren. Umbauen heißt Wieder- und Weitergebrauchen. Die in der Substanz gespeicherte Energie und seine Potenziale werden dabei genutzt und in die Zukunft überführt. Es ist eine Frage der nachhaltigen Vernunft, den Vorsprung zu nutzen, den ein Bestand allein dadurch hat, dass es ihn schon gibt, und Bauten und Quartiere an die heute benötigten Nutzungen anzupassen, anstatt sie abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen.

Der Bestand muss gegenüber dem Neubau privilegiert werden. Jeder Abriss muss begründet werden. Für die Anpassung der Bausubstanz an heutige Erfordernisse muss das Planungs- und Baurecht mehr Flexibilität und Öffnungsklauseln schaffen; die auf den Neubau ausgerichteten Anforderungen kann der Umbau oft nur mit erhöhtem Aufwand erfüllen. Umbau ist zu oft unwirtschaftlich. Damit die Weiterverwendung bestehender Bausubstanz zum Normalfall wird, benötigen öffentliche und private Baufrauen und -herren belastbare Argumente und tragfähige Grundlagen bei ihrer Entscheidung, Umbau und Bauen im Bestand zu bevorzugen.

Eine Arbeitsgruppe der Bundesarchitektenkammer formuliert derzeit ein Positionspapier für mehr Bauen im Bestand, für eine neue Umbaukultur. Ziel ist es, die vielfältigen Erfahrungen der letzten Jahrzehnte im Bereich der Innenentwicklung und des Bauens im Bestand zu vereinen und in eine Form zu gießen, die den Beitrag des Umbauens zur Baukultur und im Besonderen zum Klimaschutz wirksam vermitteln kann. Grundvoraussetzung ist die Absicht, die Energie und die Qualität, die in bestehenden Strukturen gebunden sind, zu erhalten und zu nutzen. Eine neue Umbaukultur, ein gemeinsames Verständnis und Handeln im gesamten Umbauprozess können die richtigen Rahmenbedingungen bündeln.

Räumliche, wirtschaftliche und energetische Potenziale des Bestands dürfen nicht geschwächt werden durch eingefahrene Strukturen und Gewohnheiten, die ihren Niederschlag zum Beispiel in Gesetzen und Verordnungen finden, die vor allem auf Neubau ausgerichtet sind. Ziel muss es vielmehr sein, eine zeitgemäße Umbaukultur zu fördern und geltende Mechanismen und Regelungen zu öffnen und zu entwickeln.

Wir müssen Objekte einerseits im Zuge ihres Lebenszyklus betrachten, andererseits in ihrem Umfeld bewerten und zum planerischen Gegenstand einer strategischen Standortdiskussion und -entwicklung machen. Die Aufgabe ist komplex; die Relevanz für den Klimaschutz ist unbestritten. Die Bewertung und Bearbeitung erfordert planerischen Sachverstand.

Mit dem Blick auf den Neubau soll das Thema der Weiternutzung von Neubauten eine größere Bedeutung bekommen. Heute errichtete Gebäude sind die Bestandsgebäude von morgen. Die möglichen späteren Umbauten und Umnutzungen sollten bereits in der Anlage der Neubauten mitgedacht werden. Das Potenzial eines Gebäudes im

Hinblick auf Änderungen sollte schon heute Bestandteil jeder öffentlichen und privaten Bauentscheidung sein. Die Betrachtung der Lebenszykluskosten ist von entscheidender Bedeutung, denn nur so kann der Neubau mit dem Umbau realistisch verglichen werden.“

Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lässt jede Auseinandersetzung mit fachlichen Expertisen zum Vorrang des Erhalts von Bestandsbauten vermissen.

Soweit in der Begründung dieses Bebauungsplanentwurfs behauptet wurde, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Umnutzung des Gebäudes nicht möglich sei, ist dieses schlicht falsch. Hier bezieht sich die Begründung auf ein vom Investor bezahltes Gutachten des Büros Hentschel und Partner. Dieses enthält zahlreiche sachliche Unrichtigkeiten und methodische Fehler. Es ist unbrauchbar. Auf die nachstehend wiedergegebene Stellungnahme der Bürgerinitiative gegenüber dem Beirat Mitte vom 02.02.2020 wird verwiesen. Die dort gemachten Ausführungen konnten nicht widerlegt werden.

„Das Gutachten ist aus nachstehend erläuterten Gründen keine geeignete Grundlage, um über die Möglichkeiten einer Nachnutzung des bestehenden Bundesbankgebäudes sachgerecht zu urteilen.

Zu kritisieren sind die Art und Weise der Erstellung des Gutachtens, sachliche Unrichtigkeiten und methodische Fehler.

1. Art und Weise der Erstellung

...

Die Beauftragung des Büros Hentschel und Partner mit der Erstellung eines Gutachtens ist inakzeptabel.

Dieses Büro hat, wie der Bürgerinitiative von kundiger Seite mitgeteilt wurde, schon früher mit dem Investor Evoreal zusammengearbeitet. Die Beauftragung eines Gutachters in einer solchen Konstellation zeigt auf, dass ein bestimmtes Ergebnis erwartet wurde. Die Erstellung eines objektiven Gutachtens hätte die Beauftragung eines neutralen Gutachters geboten, der in keinerlei wirtschaftlicher Nähe zu einem Investor steht, der das Bestandsgebäude abreißen will.

Geradezu indiziell für das angestrebte Ergebnis ist, dass der Investor sich zur Bezahlung dieses Gutachtens bereit erklärt hat. Es ist offenkundig, dass derjenige, der ein Gutachten bezahlt, Interesse an einem Ergebnis in seinem Sinne hat. In einem gerichtlichen Verfahren würde ein solches Werk als bloßes Parteigutachten qualifiziert werden. Ein Erkenntnisgewinn ist dabei durch die Nähe zum Auftraggeber sehr eingeschränkt.

Schließlich ist auch die extrem kurze Zeit für die Anfertigung signifikant. Das Gutachten gibt nicht an, wann der Auftrag erteilt worden ist. Nach den Umständen kann dieses wohl nur im Oktober 2019 erfolgt sein. Am 15.10.2019 hatte es laut Gutachten einen Ortstermin gegeben. Weitere Ortstermine und eigene Untersuchungen des Gebäudes lassen sich dem Gutachten nicht entnehmen. Aber schon am 11.12.2019 wurde das Gutachten vorgelegt, das ersichtlich weitgehend auf den von dem Investor vorgelegten Unterlagen beruhte und die wirtschaftlichen

Interessen der Firma Evoreal bedient, wobei die eigentlich interessierende Frage nach einer verträglichen Nutzung und Entwicklung des Objektes im Sinne einer geordneten Bauleitplanung außen vor gelassen wird. Eine solche „Expressbegutachtung“ lässt nicht auf eine seriöse Vorgehensweise schließen.

2. Sachliche Unrichtigkeiten

Zu den Sachaussagen hat die Arbeitsgruppe Architekten der Bürgerinitiative auf Folgendes hingewiesen:

Dass das Gebäude nicht mehr dem heutigen energetischen Standard (EnEV 2014) entspricht, war aufgrund des Gebäudealters (> 30 Jahre) nicht anders zu erwarten, das Gleiche gilt für den Stand der technischen Gebäudeausrüstung, dem Brand- und Schallschutz. Auch mit einer Schadstoffbelastung des Gebäudes war aufgrund des Bauzeitpunktes (1980er Jahre) zu rechnen. Wobei diese genannten Schadstoffe in allen Gebäuden in Bremen aus dieser Zeit bzw. bis in die 1990er Jahre (KMF-Belastung) vorhanden sind.

Verbaute Schadstoffe werden in der Regel erst dann gefährlich, wenn sie – z.B. durch Umbau- oder Abbruchmaßnahmen - freigesetzt werden. Ob ein mit Gefährdungspotenzial durchgeführter Abbruch hier aber wirklich erforderlich ist wurde ebensowenig substantiell dargelegt wie die Beantwortung der Frage, ob solche Gefahren auch bei Weiternutzung als Bürogebäude bestehen würden, wofür es keine überzeugenden Anhaltspunkte gibt.

Stichwort Schadstoffbelastung: Auch bei einem Gebäudeabriss müssen die betroffenen Bauteile fachgerecht entsorgt bzw. vorab dekontaminiert werden. Kostentechnisch gehören diese Kosten somit zu den „Sowieso“ Kosten - egal ob Abbruch oder Umnutzung.

Interessant wäre, welche Kosten der Investor für den Abbruch und die Entsorgung des Bestandsgebäudes in seinen Baukosten angesetzt hat (Schätzung?) und wie hoch der Gutachter die Kosten für eine pauschale Umnutzung schätzt. Dazu fehlen Aussagen im Gutachten.

Da bei einer Büronutzung keine Umnutzung vorliegt und damit keine baurechtliche Nutzungsänderung beantragt werden muss, braucht auch nur das saniert werden, was für eine aktuelle Büronutzung notwendig bzw. gewünscht ist. Diese Unterscheidung zwischen einer Nachnutzung und einer Umnutzung ignoriert der Gutachter.

Es gibt auch in Bremen viele Beispiele, wie Gebäude kostengünstig nachgenutzt werden – wie etwa das Siemens-Hochhaus – und selbst Lagergebäude wie der Speicher 1 oder das Tabakquartier schaffen eine wirtschaftliche Umnutzung ohne Abriss. Dies dürfte bei dem im Vergleich zu den genannten Gebäuden wesentlich jüngeren LZB-Gebäude deutlich kostengünstiger zu lösen sein.

*Das Stützenraster (StB-Skelettbauweise) mit einer Spannweite von 7,50m entspricht übrigens genau dem Standard, der in der ASR (Arbeitsstättenrichtlinie) für Büroräume angegeben wird (1,25m *x).*

Mit den vorhandenen Geschosshöhen von 3,70m lässt sich eine lichte Raumhöhe von 3,00m realisieren (ohne Kenntnis der vorh. Höhe der Unterzüge), welche z. B. für Großraumbüro (open-space) erforderlich ist.

Günstig ist, dass sich bereits jetzt im Untergeschoss sowohl technische Räume als auch Pkw-Stellplätze befinden, die für eine künftige Nutzung weitergenutzt bzw. erweitert werden könnten.

Eine Zufahrtsrampe zu einer Tiefgarage ist bereits vorhanden!

Im Übrigen: Wenn man für einen Neubau bei der im B-Plan angegebenen Gebäudehöhe bleiben würde, sprich die Oberkante des obersten Fußbodens nicht höher als 22m liegt, würde das Gebäude nicht unter die Hochhausrichtlinie fallen. Hier wäre ggf. zu prüfen, ob das Bestandsgebäude nicht bereits der Verwaltungsvorschrift des Senators für das Bauwesen zur Einführung der Richtlinien über die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern vom 27. August 1979 (Brem. ABl. S. 669) entspricht und somit die Treppenträume und Aufzugsschächte, auf die im Gutachten explizit hingewiesen wird, nicht schon den erhöhten Anforderungen eines Hochhauses entsprechend umgesetzt wurden.

Fazit:

Nach Lesen des zweifelhaften Gutachtens stellt sich aus Sicht von Architekten die Frage, wie sich andere Investoren und Bauherren für eine Um-/Nachnutzung eines Bestandsgebäudes entscheiden können. An teilweise schon umgesetzten Beispielen (Siemens-Hochhaus, Gewoba-Hochhaus, Speicher I, diverse Bunker, Tabakquartier, Kellogs-Gelände und weitere Bauten) sieht man, dass es machbar ist und dass dadurch das Bremer Stadtbild erhalten bleiben kann, wenn dieses gewollt ist und nachhaltig sowie angemessen mit vorhandener Bausubstanz umgegangen wird.

3. Methodische Fehler

Das Gutachten zeigt eine Vielzahl von Unzulänglichkeiten auf, die Ansprüchen auf Erstellung eines Gutachtens auf technisch-wissenschaftlicher Grundlage nicht genügen.

Bei der Lektüre fällt sofort auf, dass der Gutachter die Fragen des Beirates nicht so beantwortet, wie sie gestellt sind, sondern Aussagen macht zu Themen, die nicht Gegenstand des Gutachtauftrags waren. An dieser Stelle ist zu bemerken, dass die Bürgerinitiative, da sie die Fragen des Beirats nicht kennt, sie nur aus den im Gutachten wiedergegebenen Fragen rückschließen kann. Daraus kann entnommen werden, dass der Beirat gefragt hatte, ob ein Umbau des Gebäudes für Wohnen möglich, ein Umbau als Schule, KITA, Hochschule, Uni oder Kulturstätte möglich und ein Umbau des Gebäudes für Büronutzung möglich ist. Es ging bei diesen Fragen ausschließlich darum, ob diese Nutzungen im Bestandsgebäude technisch möglich sind. Der Gutachter antwortet aber stets ungefragt, ob diese Umnutzungen wirtschaftlich wären. Nach der Wirtschaftlichkeit war aber ersichtlich nicht gefragt worden. Eine Wirtschaftlichkeit ist im Grundsatz auch kein Kriterium der Bauleitplanung. Das trifft insbesondere dann zu, wenn die wirtschaftliche Nutzung durch einen einzigen Investor in Rede steht. Bauleitplanung ist Planung für die Allgemeinheit!

Letztlich sind die Aussagen des Gutachters auch unlogisch. Er beschreibt aus seiner Sicht, was bei einem Umbau alles gemacht werden müsste. Demnach ist, unbeschadet der Kostenhöhe, auch nach Auffassung des Gutachters ein Umbau technisch möglich. Der Gutachter kann daher aus logischen Gründen nicht zu dem Ergebnis kommen, dass ein Umbau nicht möglich sei, nur weil er für den Investor unwirtschaftlich wäre.

Abgesehen davon, dass die Aussagen zur Wirtschaftlichkeit zum Teil falsch sind, ging es bei den Fragen zur technischen Möglichkeit der diversen Umnutzungsalternativen nicht darum, ob sich diese für den Investor kommerziell lohnen würden. Allein diese Art der Beantwortung zeigt die Bindung des Gutachters an die wirtschaftlichen Interessen des Investors. Sein Gutachten ist nicht neutral, sondern dient dem Vorteil desjenigen, der das Gutachten bezahlt. Im Rechtssinne ist hier eine Befangenheit des Gutachters zu verzeichnen, die dazu führt, dass das Gutachten nicht als Entscheidungsgrundlage vom Beirat oder anderen öffentlichen Institutionen verwandt werden darf.

Ein prinzipieller methodischer Fehler ist ferner, dass die Aussagen im Gutachten weitgehend eine Ansammlung von Behauptungen sind, die in der Regel nicht belegt werden. Der Gutachter bezeichnet die beim Bau der damaligen Landeszentralbank in den 1980er Jahren verwandten Materialien an verschiedenen Stellen als Gebäudeteile, die nicht den gegenwärtigen rechtlichen Bestimmungen entsprechen würden. In einem seriösen Gutachten müssen, wenn eine solche Aussage getroffen wird, die Rechtsnormen konkret bezeichnet werden, die einen heutigen Ausbau der seinerzeit verwandten zulässigen Materialien unbedingt gebieten. Es ist nämlich rechtlich keineswegs so, dass Baumaterialien, die bei der Errichtung eines Gebäudes den damaligen Bestimmungen entsprachen, gegenwärtig zwingend an den heutigen Stand der Bautechnik angepasst werden müssen. Wer eine solche Behauptung gleichwohl aufstellt, muss sie belegen und die rechtlichen Fundstellen dazu angeben. Diese fehlen nahezu komplett.

Ein weiterer gravierender methodischer Fehler des Gutachtens ist, dass der Gutachter nicht zwischen einer Umnutzung und einer Nachnutzung unterscheidet, die anderen baurechtlichen Vorgaben folgt. Die Nachnutzung des Gebäudes als Bürogebäude stellt keinen Neubau dar und ist im Prinzip ohne Weiteres rechtlich möglich.

Hinzuweisen ist, dass das Gebäude vor dem Verkauf an den Investor Evoreal in vielfältiger Weise als Bürogebäude nicht nur durch die Bundesbank, sondern auch durch diverse Mieter genutzt wurde. Unter anderem war der Landesrechnungshof der Freien Hansestadt Bremen im Gebäudekomplex untergebracht.

Es gibt keinen überzeugenden – weder einen rechtlichen noch einen tatsächlichen – Ansatz, warum vergleichbare öffentliche Einrichtungen wie der Landesrechnungshof nicht auch künftig das Gebäude ohne aufwendigen Umbau nutzen könnten. Die Bauverwaltung kann beispielsweise den eigenen Raumbedarf aktuell nicht mehr im Siemens-Hochhaus decken, sondern weicht teilweise auf Bürogebäude in der Überseestadt aus.

Das Gutachten weckt Zweifel, ob dem Gutachter der Unterschied zwischen einer Umnutzung und einer Nachnutzung und die daraus folgenden abweichenden

baurechtlichen Anforderungen bekannt sind. Wenn er sie kennt, hat er die daraus folgenden unterschiedlichen rechtlichen Bewertungen unterschlagen.

Auch wenn die Kosten einer Umnutzung nicht Gegenstand des Gutachtens waren – andererseits der Gutachter immer wieder die Beurteilung unter dem Blickwinkel der Wirtschaftlichkeit für den Investor behandelt –, wäre es korrekt gewesen, bei einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vergleichsweise die Kosten zu thematisieren, die bei einem Abbruch entstehen würden. Wenn Schadstoffe verbaut sind, müssten diese auch bei einem Abriss zuvor separat entfernt und entsorgt werden. Diese Kosten würden in jedem Fall entstehen. Das Gutachten führt aber diese Kosten nur bei einer Umnutzung auf, sodass der irreführende Eindruck entsteht, ein solcher Aufwand würde ausschließlich bei der Erhaltung anfallen.

Während das Gutachten ausschließlich die Kosten nennt, die den Investor interessieren, bleiben völlig unerwähnt die Kosten, die die Allgemeinheit, die Gesellschaft, die Stadt jeweils bei Abbruch und Neubau belasten, z.B. für das bei der Herstellung von Zement verbrauchte CO², das zunehmend knappere Gut Kies, gesundheitliche Schäden durch Staub, Lärm, Erschütterungen. Mögen solche Kosten dem Investor gleichgültig sein, für eine politische Entscheidung im Interesse der Bürger müssen sie heute mehr denn je berücksichtigt werden!

Schließlich gehören Aussagen, die sachlich nicht korrekt sind oder eine gewisse Stimmung beim Leser erzeugen sollen, nicht in ein Gutachten.

So ist beispielsweise die Aussage auf Seite 5, „das Grundstück liegt im Grenzbereich zwischen dem vorwiegend gewerblich genutzten Bereich der bahnhofsnahen Contrescarpe und dem Ostertorviertel“ falsch. Zum einen wird der Straßenzug Contrescarpe keineswegs vorwiegend gewerblich genutzt, zum anderen liegt das Investorengrundstück in keinem Grenzbereich, sondern innerhalb des Ostertorviertels.

Diese unrichtige Aussage soll suggerieren, dass das Grundstück bahnhofsnah sei und deshalb hierfür andere bauliche Maßstäbe zu gelten haben als eine Bebauung innerhalb der Ostertorviertels. Das ist manipulativ und unseriös.

Dass dann noch auf Seite 22 ein Vergleich mit dem abgebrochenen „Palast der Republik“ in Berlin, jenem asbestverseuchten Monstrum der DDR-Architektur, gezogen wird, ist schon fast peinlich.

Abschließend ist anzumerken, dass es bei der Frage Umnutzung oder Bebauung des ehemaligen Bundesbankareals um wichtige städtebauliche und architektonische Fragen geht. Es wäre vor diesem Hintergrund angezeigt gewesen, dass das Gutachten von einem Architekten und nicht von einem Bauingenieur erstellt wird.

Der Beirat Mitte als derjenige, der das Gutachten veranlasst hat, hätte Anspruch darauf gehabt zu erfahren, welche Vorteile/Nachteile sich bei einer Umnutzung oder Nachnutzung bzw. einem Abriss für Bremen und sein Ostertorviertel ergeben würden. Hierzu liefert das Gutachten keine Fakten und enthält es keine Aussagen.“

Tatsächlich haben die Architekten der Bürgerinitiative zahlreiche Vorschläge zur Nachnutzung des ehemaligen Bundesbankgebäudes gemacht. Da es sich hier um ein

Bürogebäude handelt, in dem auch schon der bremische Landesrechnungshof untergebracht war, ist eine Weiternutzung als Bürogebäude für private Unternehmen wie für Behörden ohne weiteres möglich. Die bremische Verwaltung hat erheblichen Raumbedarf, den sie teilweise durch Anmietung von Büroräumen in der Überseestadt deckt. In der Ausgabe des Weser-Kurier vom 29.02.2020 hatte Immobilien Bremen eine Anzeige aufgegeben. In dem Anzeigetext heißt es: *„Die Immobilien Bremen AöR sucht im Auftrag der Stadtgemeinde Bremen Büroflächen mit Empfangsbereich im EG in Innenstadt-Lage. Mietfläche ca. 3.000 qm mit guter Verkehrsanbindung.“* Diese Anzeige ist nachgerade ein Bewerbungsschreiben für die Büronutzung des ehemaligen Bundesbankgebäudes durch die bremische Verwaltung.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass es keine Notwendigkeit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt. Ein Bedarf von 180 Wohnungen an diesem Ort ist nicht nachgewiesen und die Verwirklichung des mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Vorhabens wäre darüber hinaus aus ökologischer Sicht äußerst schädlich. Es liegt also das Gegenteil einer Erforderlichkeit vor.

In § 1 Abs. 3 BauGB heißt es: *„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch.“*

Dazu erklärt der maßgebliche Kommentar zum Baugesetzbuch (Battis/Krautzberger/Löhr, § 1 Rn.26; siehe BVerwGE 34,301 (305): *„Stets muss sich die Planrechtfertigung aus städtebaulichen Gründen ergeben. An der Planungsbefugnis der Gemeinde fehlt es z.B., wenn die Aufstellung eines Bebauungsplans nur deshalb erfolgt, um einem Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen den Verkauf von Baugrundstücken zu ermöglichen.“*

Analog fehlt es an der Planungsbefugnis, wenn damit nachträglich einem Erwerber ein gezahlter überhöhter Grundstückskaufpreis wirtschaftlich tragbar gemacht werden soll, ohne dass ein städtebauliches Interesse besteht.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Missbräuchliche Anwendung eines Sonderrechts im Baugesetzbuch

Es ist prinzipiell zu kritisieren, dass der beabsichtigte Bebauungsplan nicht im Rahmen eines üblichen Verfahrens nach dem Baugesetzbuch entwickelt wird, sondern als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Solche vorhabenbezogenen Bebauungspläne stellen ein Sonderrecht dar, das im Zuge der Wiederherstellung der Einheit Deutschlands in das Baurecht aufgenommen wurde, um insbesondere im Osten Deutschlands Großprojekte wie Kliniken, Straßenbahndepots oder Industrieanlagen zügig realisieren zu können. Als Sonderrecht für Investoren von reinen Wohnungsbauprojekten werden sie missbraucht. An die Stelle einer geordneten, an den Anforderungen einer in ein Gesamtkonzept eingebetteten kommunal verantworteten Stadtentwicklung tritt hier die Verwirklichung eines Projektes, an dem der Investor ein gesteigertes Interesse hat. Dieses ist im Ergebnis auf größtmögliche Renditeerzielung für ihn gerichtet.

Dieses Bausonderrecht ist dadurch gekennzeichnet, dass nach § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an wesentliche baurechtliche Vorschriften wie diejenigen über den Inhalt eines

Bebauungsplans nach § 9 BauGB oder an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens besteht.

§ 12 BauGB ist nicht gedacht für die Planung von reinen Wohngebieten.

Diese obliegen unverändert der kommunalen Stadtplanung. Im hier vorliegenden Fall wird § 12 BauGB rechtsmissbräuchlich und entgegen dem legislatorischen Zweck dieser Bestimmung angewandt. Dass hier das Gegenteil einer geordneten kommunalen Stadtplanung erfolgt, wird auch dadurch verdeutlicht, dass der Flächennutzungsplan für die Stadtgemeinde Bremen, dessen Festsetzungen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entgegenstehen, so nebenbei im Wege einer „Berichtigung“ angepasst werden soll. Hier wird also nicht im Rahmen einer geordneten Stadtplanung vorgegangen, bei der ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sondern der Flächennutzungsplan soll im Wege einer bloßen Berichtigung dem Bebauungsplan angepasst werden. Signifikanter kann nicht verdeutlicht werden, dass sich der beabsichtigte vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht mit einer organischen Stadtplanung vereinbaren lässt.

4.2 Extreme Verdichtung

Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs prüft allerdings anhand der Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Das ist auch unumgänglich, um dem baurechtlichen Abwägungsgebot Rechnung tragen zu können. Die hier in der Begründung vorgenommene Prüfung ist aber völlig unzulänglich. Es wird hierzu auf den nachfolgenden Abschnitt zur Vereinbarkeit des beabsichtigten Bebauungsplans mit dem Baurecht verwiesen.

Ergänzend sind noch folgende Anmerkungen zu machen. **Es ist unhaltbar, die Verdichtung des geplanten Bauvorhabens auf mehr als das Doppelte des baurechtlich Zulässigen zu steigern.** Nach § 12 Abs. 1 BauNVO ist die maximal zulässige Geschossflächenzahl bei reinen **Wohngebieten 1,2**. Mehr ist für eine gesunde Wohnweise nicht verträglich. Der **Investor will aber eine Geschossflächenzahl von 2,45** verwirklichen. Eine solche Steigerung ist städtebaulich, aber auch mit Rücksicht auf die Belange der Anwohner wie der künftigen Bewohner unverantwortlich.

Dass dieses in der Begründung trotz der eingeräumten hohen baulichen Dichte, der stärkeren Einschränkungen der Besonnung und Belichtung in der näheren Umgebung, dem erhöhten Verkehrsaufkommen, den damit verbundenen zusätzlichen Lärmemissionen und den Auswirkungen auf die Umwelt noch als hinnehmbar eingestuft wird, ist nicht mehr nachvollziehbar.

4.3 Fehlende Ausgleichsmaßnahmen seitens des Investors

Wenn als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 12 Abs. 2 BauNVO die Wallanlagen und der Freiraum am Imre-Nagy-Weg angeführt werden, ist dieses eine absurde Argumentation. Diese Grünanlagen dienen der Erholung der gesamten Bevölkerung Bremens und sind nicht vom Investor geschaffen worden. **Dass der Investor seine Rendite durch eine extreme Verdichtung der Bebauung sicherstellen will, aber die aus Steuermitteln und Spenden der Bürger errichteten Grünanlagen als Ausgleich für die von seinem Bauvorhaben ausgehenden Nachteile herangezogen werden, stellt eine unakzeptable Werteverchiebung dar.**

4.4 Fehlende Infrastruktur

Zu der Art der baulichen Nutzung ist als negative Komponente ferner zu bemerken, dass das geplante Bauvorhaben sich in der Errichtung monotoner Gebäudekästen für Wohnzwecke erschöpft. In den Gebäuden sind, wie schon in den allgemeinen Vorbemerkungen erwähnt, keine sozialen Räume für Begegnungen vorgesehen. Ein Kinderspielplatz ist im Bebauungsplanentwurf nicht ausgewiesen. An eine urbane Infrastruktur für die Bewohner wird nicht gedacht.

Wie es besser gemacht werden könnte, zeigt ein Leserbrief vom Februar 2020 in den Bremer Tageszeitungen auf, der repräsentativ für die ganz überwiegende Meinung der Bevölkerung im Ostertor steht:

„Abgeriegelt!

Der Imre-Nagy-Weg ist ein wichtiger Eingang ins Viertel. War – wenn dieses Projekt nicht noch gestoppt wird. Begleitet das LZB Gebäude heute noch längsgerichtet diesen Weg auf dem sich täglich hunderte Fahrradfahrer und Fußgänger bewegen, stellt sich der geplante Klotz zukünftig quer in den Weg! Das passiert, wenn die Politik eine Vorliebe für Wohnsilos hat und mit Vorgabe falscher Wachstumsprognosen ohne Rücksicht und nur aus eigenem Interesse verdichten lassen will, von Investoren, die diesen Vorgaben nur zu gerne folgen. Das überdimensionierte Bauprojekt wird das beschauliche Fedelhöfen und die Wallanlagen vom Viertel abschneiden. An dieser Stelle wäre eher eine verbindende Architektur nötig, die das gewachsene Wohn- und Geschäftsumfeld attraktiver macht und die Nachbarschaft der geschützten Areale (Staatsarchiv, Konsulat, Wallanlagen) berücksichtigt. Da hilft es auch nichts, dass an der Kohlhöckerstraße ein wenig Kosmetik betrieben und die Obergeschosse zurückgestaffelt werden sollen. Die sichtbare Traufkante liegt immer noch deutlich höher als die der anderen Straßenseite. Warum nicht in lebendige Architektur investieren, mit gemischter Nutzung? Eine kreative, klimaschonende Alternative entwickeln, mit Wohnen für Jung und Alt, Kultur und Cafes und Kindergarten? Das wäre doch Zeitgeist! Es fehlt der Bremer Politik an kreativen Ideen und am Willen, Bremen vor gesichtslosen Renditeobjekten zu schützen, von denen in den letzten Jahren schon viel zu viele gebaut wurden.

Vera Krug, Bremen“

4.5 Gesundheitliche Auswirkungen

Was in der Abwägung innerhalb der Begründung des Bebauungsplanentwurfs nahezu völlig fehlt, sind die gesundheitlichen Auswirkungen auf die künftigen Bewohner des vom Investor geplanten Hochhauskomplexes. Dazu gibt es eine sehr instruktive Ausarbeitung der damaligen Sprecherin für Stadtentwicklung, Bau und Wohnen der Fraktion der Linken in der Bremischen Bürgerschaft, Claudia Bernhard, mit der Überschrift „Mythos Hochhaus“. Sie ist seit 2019 Bremer Gesundheitssenatorin und damit schon kraft Amtes prädestiniert für die Beurteilung gesundheitlicher Folgewirkungen von Hochhausbauten. Der Text ist als Anlage beigefügt.

Hier führt sie aus, dass die Einwohnerdichte in der Östlichen Vorstadt mit über 15.000 Einwohnern je qkm doppelt bis dreimal so hoch ist wie in den Außenbezirken Bremens. Das

gilt auch für das Ostertorviertel. Hochhäuser sind nach ihrer Darstellung Platzverschwender. *„Hochhäuser müssen isoliert stehen, wegen der Verschattung. Wenn es um Wohnen geht, brauchen die Bewohner*innen ein bestimmtes Maß an Verkehrs- und Freifläche um das Gebäude herum. ... In Deutschland ist die Geschossflächenzahl für Wohngebiete grundsätzlich auf 1,2 begrenzt (§ 17 der Baunutzungsverordnung) ... Mehr gilt als abträglich für „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“. Der Gewinn an zusätzlicher Fläche pro weiteres Stockwerk nimmt allerdings ab, je höher gebaut wird. Baustatik, Aufzüge, Rettungswege, Brandschutz, Gebäudetechnik beanspruchen einen immer größeren Teil der Geschossfläche. Bei gleicher Geschossfläche realisiert ein Hochhaus ca. ein Drittel weniger nutzbare Fläche als ein niedrigeres, kompakteres Gebäude. Daten zeigen ferner: Je höher Gebäude sind, desto größer werden die Wohnungen und der individuelle Flächenverbrauch.“* Unter der Überschrift *„Hochhäuser haben einen großen ökologischen Fußabdruck“* führt Claudia Bernhard aus: *„Unstrittig ist, dass Hochhäuser mehr Energie verbrauchen: für die Aufzüge, für Klimatisierung, für Beleuchtung, für Wasserpumpen usw. ... Das gilt auch für die graue Energie, d.h. die Menge an CO₂, die zur Herstellung des Hochhauses benötigt wird. Hochhäuser stellen Barrieren für den Luftaustausch in der Stadt dar. Probleme entstehen auch im Mikroklima. Hochhäuser erzeugen Fallwinde, so dass es in der unmittelbaren Nähe von Hochhäusern zieht. Zusammen mit der Verschattung schränkt dieses die Aufenthaltsqualität ein.“*

In weiteren Abschnitten geht Claudia Bernhard darauf ein, dass Hochhäuser in Herstellung und Unterhalt sehr teuer sind und sie weder bezahlbaren Wohnraum noch urbanes Leben schaffen. *„Der Trend ist eindeutig: „Die Reichen ziehen in die Türme.“ In vielen Städten versuchen Stadtregierungen, durch obligatorische oder freiwillige Sozialquoten auch in Hochhäusern bezahlbaren Wohnraum zu erzwingen. Die Programme sind politisch attraktiv, weil sie kein öffentliches Geld kosten sollen. Die Ergebnisse sind in der Regel unbefriedigend. Bestenfalls wird eine kleine Anzahl günstiger Wohnungen untergebracht, während alle anderen Wohnungen noch viel teurer werden. Statt sozialer Durchmischung ist eher Segregation die Folge. Die mietgedämpften Wohnungen werden in den unattraktiven Stockwerken konzentriert, und dort, wo die Aussicht auf Häuserwände geht, oder gleich an separaten Standorten realisiert.“* Es ist bemerkenswert, wie die heutige Gesundheitssenatorin exakt die Situation bei dem Bauvorhaben Kohlhöckerstraße vorhergesehen hat.

Weiter führt sie aus: *„Unabhängig von der Miethöhe haben Hochhäuser problematische soziale Auswirkungen. Die Dichte nachbarlicher Kontakte ist sehr viel geringer. Die Vereinzelung greift stärker um sich. Ab dem fünften Stock fällt auch die Interaktion mit dem Umfeld stark ab, man geht weniger nach draußen. ... Der Beitrag von Hochhäusern zur urbanen Dichte im Sinne von lebendigen Straßen mit viel Einzelhandel, Gastronomie, kulturellen Angeboten und Aufenthalt im öffentlichen Raum ist gering. Für Familien mit Kindern sind Hochhäuser ungeeignet, weil die Kinder nicht schnell nach draußen können. In Hochhäusern wohnen überwiegend Singles und Paare ohne Kinder. Für die Zone der halb-privaten, halb-öffentlichen Räume, die für nicht-geplante Kontakte und nachbarschaftliche Begegnungen so wichtig sind (Vorgärten, Innenhöfe, Aufgänge im Freien), gibt es in Hochhäusern meist keine Entsprechung. ... Unverzichtbare Ansprüche auf soziale Durchmischung, gute Gemeinschaftsräume, Öffnung zur Stadt sowie öffentlich zugängliche Dachtagen und Erdgeschosse lassen sich mit den wirtschaftlichen Interessen privater Investoren in der Regel nicht vereinbaren. Zusammenfassend muss daher sehr genau abgewogen werden, ob ein Hochhausbau in der Bremer Innenstadt oder in den gewachsenen Quartieren zu rechtfertigen ist.“*

Diese nicht zu widerlegenden Erkenntnisse einer Bau- und Gesundheitsexpertin, die als aktuelle Gesundheitssenatorin Mitglied der Landesregierung und des personenidentischen exekutiven Leitungsorgans der Stadtgemeinde Bremen ist, werden in der Begründung zum Bebauungsplan noch nicht einmal erwähnt geschweige denn in irgendeiner Weise einbezogen. Dieses stellt einen schwerwiegenden Abwägungsmangel dar.

Ergänzend ist vor dem Hintergrund der aktuellen Coronavirus-Pandemie auch darauf hinzuweisen, dass eine Verdichtung von städtischen Gebieten die Ausbreitung der Infektionen (neben Corona gab und gibt es diverse andere, nicht pandemische Erkrankungen) stark begünstigen kann. Zumindest die aktuelle Planung hat allen Grund dieses zu berücksichtigen. Es ist signifikant, dass gerade in Großstädten mit hoher baulicher Verdichtung wie beispielsweise Berlin, Hamburg und München oder im Ausland Wuhan und New York die Infektionszahlen besonders hoch sind, während in Bremen mit seiner traditionellen Bauweise, die weitgehend ohne Mietskasernen und Hochhäuser auskommt, die Infektionsrate deutlich niedriger geblieben ist. Die vorgesehene bauliche Verdichtung im Areal des vorhabenbezogenen Bebauungsplans begünstigt die Ausbreitung von Viruserkrankungen! Dazu kommt, dass in Hochhäusern Aufzüge bestehen müssen. In den Aufzügen begegnen sich Menschen unmittelbar, ohne dass sie hier einen erforderlichen Abstand voneinander einhalten können. Das Kontaminationspotenzial in Aufzügen ist enorm und beträgt ein Vielfaches wie bei Häusern, bei denen sich die Bewohner allenfalls in Treppenhäusern begegnen können, wo der gebotene Abstand bei Viruserkrankungen eingehalten werden kann. Außerdem benutzt eine Vielzahl von Menschen die Tastaturen bei Aufzügen, die regelmäßig nicht anschließend desinfiziert werden. Mit gesundheitlichen Folgewirkungen dieser Art beschäftigt sich die Begründung gar nicht erst.

4.6 Schallschutz

Schließlich ist der erforderliche Schallschutz nicht im Bebauungsplan vorgesehen. Das Gesundheitsamt Bremen hatte bereits mit Schreiben vom 13.01.2020 ausgeführt:

1. *„Der Festsetzungsvorschlag des Gutachters für den Innenbereich ist entsprechend der Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung (VerwV) anzupassen: „In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist sicherzustellen, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen tagsüber ein Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. In Schlaf- und Kinderzimmern ist nachts bei Außenpegeln > 45 und ≤ 50 dB(A) durch geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. eine Teileinhausung der Tiefgaragenzufahrt oder und durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. begrenzte Öffnungswinkel, schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen) sicherzustellen, dass in der Nacht ein Innenraumpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schlafenden“ bei freier Lüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.“*
2. *Die Erläuterungen zum Verzicht auf eine textliche Festsetzung zu den hausnahen Freibereichen sind aus gesundheitlicher Sicht nicht nachvollziehbar und missachten Nummer 4 – Regelung für den Freibereich der VerwV.*

Dieses Vorgehen, im Rahmen des Bebauungsplanes „alternative Freibereiche“ zu definieren, obwohl hausnahe Freibereiche für die einzelnen Wohneinheiten vorhanden sind, konterkariert unseres Erachtens die aus gesundheitlichen Erwägungen aus der VerwV abzuleitende textliche Festsetzung. In der Konsequenz lässt der Vorschlag

berechtigte Forderungen letztlich unbeachtet. Dieses Vorgehen wird von uns abgelehnt.

Es ist zwingend eine textliche Festsetzung für die hausnahen Freibereiche an denen 55 dB(A) tags überschritten werden zu treffen. Sollte auf eine entsprechende textliche Festsetzung im Rahmen der öffentlichen Auslegung verzichtet werden, werden wir den VEP ablehnen.“

Diese völlig berechtigten Einwände des Gesundheitsamtes wurden von der Bauverwaltung ignoriert.

Nachdem dieses dem Gesundheitsamt Bremen bekannt wurde, meldete es sich mit Schreiben vom 03.06.2020 und erklärte nunmehr kategorisch **„Wir lehnen den Bebauungsplan ab“**. In der Begründung dieses zweiten Schreibens heißt es:

„Die textlichen Festsetzungen 9.1 entspricht nicht der Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung vom 01.03.2016 (VerwV).

Die textliche Festsetzung ist, wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und mit E-Mail vom 13. Januar 2020 mitgeteilt, entsprechend der VerwV anzupassen: "In Schlaf- und Kinderzimmern ist nachts bei Außenpegeln > 45 und ≤50 dB(A) durch geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. eine Teileinhausung der Tiefgaragenzufahrt und durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. begrenzte Öffnungswinkel, schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen)sicherzustellen, dass ein Innenraumpegeln von maximal 30 dB(A) "am Ohr des Schlafenden" bei freier Lüftung (gekipptes Fenster)nicht überschritten wird."

Auf eine Festsetzung zu den hausnahen Freibereichen gemäß VerwV wird verzichtet, obwohl diese erforderlich ist.

Der Verzicht auf eine entsprechende Festsetzung wird damit begründet, dass „allen Bewohnern ein lärmgeschützter Innenhofbereich zur Verfügung steht." Diese Begründung ist aus gesundheitlicher Sicht nicht nachvollziehbar und missachtet Nummer 4 – Regelung für den Freibereich der VerwV.

Dieses Vorgehen, im Rahmen des Bebauungsplanes „alternative Freibereiche“ zu definieren, obwohl hausnahe Freibereiche für die einzelnen Wohneinheiten vorhanden sind, konterkariert unseres Erachtens die aus gesundheitlichen Erwägungen aus der VerwV abzuleitende textliche Festsetzung. In der Konsequenz lässt der Vorschlag berechnete Forderungen letztlich unbeachtet. Dieses Vorgehen wird von uns abgelehnt.“

Schallschutz in Hochhäusern ist aus gesundheitlicher Sicht unabdingbar. Hier gibt es sogar eine Verwaltungsvorschrift, die entsprechende Vorgaben macht. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Bauverwaltung auf die vollkommen zutreffenden Hinweise des Gesundheitsamts bei den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht eingeht. Das Fehlen von Regelungen zur Sicherstellung des Schallschutzes erweist sich als ein schwerwiegender Fehler.

4.7 Bodenverhältnisse

Keinerlei Beachtung bei der Planung haben auch die schwierigen Bodenverhältnisse gefunden. Die Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen vom 27.05.2020 wirft die Frage auf, ob die geplante massive Bebauung mit drei Hochhäusern und 180 Wohnungen technisch überhaupt verwirklicht werden könnte. In dieser Auskunft heißt es:

„Der nicht bindige holozäne Untergrund, von weicher bis steifer Konsistenz, weist eine mittlere Tragfähigkeit auf. Die geringmächtigen bindigen Bodenarten im Liegenden (u.a. Schluffe, Torf) sind nur bedingt tragfähig und stark setzungs- und frostempfindlich; Sackungen bei Entwässerung sind möglich.“

Es werden Baugrunderkundungen und die Überprüfung angemessener Gründungsmaßnahmen empfohlen. Der Bebauungsplan ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan untrennbar verbunden. Sollte der Baugrund keine Hochhausbebauung zulassen, kann der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht realisiert werden. Dann ist auch der Bebauungsplan hinfällig. Diese technischen Fragen aufgrund der Aussagen des geologischen Dienstes sind nicht beantwortet worden.

Schließlich ist dem Gutachten über Altlasten zu entnehmen, dass die im Untersuchungsgebiet festgestellte Auffüllung mit bodenfremden Bestandteilen auf mögliche Schadstoffbelastungen des Untergrundes hinweisen. Hier sind Belastungen insbesondere durch Schwermetalle zu erwarten. Das Gutachten empfiehlt bei Auffälligkeiten eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten. Die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf enthalten hierzu jedoch keine Regelungen, die aber zur Vorsorge erforderlich wären.

5 Unvereinbarkeit mit baurechtlichen Anforderungen

In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 143 wird auf den Bebauungsplan 2232 eingegangen. In der Wiedergabe des Regelungsinhalts dieses bisher noch geltenden Bebauungsplans wird unter 2. Geltendes Planungsrecht der folgende Absatz unterschlagen:

„e) Örtliche Bauvorschriften nach § 87 Bremische Landesbauordnung

In der Salvador-Allende-Straße und in den angrenzenden Straßenzügen ist das Ortsbild wesentlich durch die ursprüngliche, überwiegend denkmalwürdige Bebauungsstruktur geprägt. Die Gebäude an der Kohlhöckerstraße bilden eine Ausnahme hiervon, dennoch werden auch für diesen Bereich grundlegende gestalterische Festsetzungen getroffen, um die vorhandenen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten zu sichern und weiterzuentwickeln:

— Die Fassadenabwicklungen der Straßenrandbebauung an der Salvador-Allende-Straße werden durch die Addition vertikaler Gliederungselemente der einzelnen Häuser abwechslungsreich rhythmisiert. Bei Neu- und Umbauten muss daher durch die Gestaltung der Öffnungen, Loggien, Erker etc. die Vertikalität des Einzelgebäudes betont werden. (Textliche Festsetzung Nr. 6.1 a)

— Die Hausfassaden sind in der Salvador-Allende-Straße im Planbereich in Putz, die Dächer in Ziegel ausgebildet. Bei den Gebäuden an der Kohlhöckerstraße im

Geltungsbereich des Bebauungsplanes dominieren helle Naturmaterialien. Zur Wahrung der Geschlossenheit des Erscheinungsbildes müssen sich Fassaden und Dächer daher in Struktur und Farbe einfügen. (Textliche Festsetzung Nr. 6.1 b und 6.2 a)

— *Die Dachlandschaft in der Salvador-Allende-Straße ist straßenseitig durch geneigte Dächer, gleiche Neigungswinkel, Traufhöhen, Firsthöhen und Firstrichtungen gekennzeichnet und bestimmt damit die Stadtgestalt. Mehrgeschossige Bauungen müssen daher die genannten Kriterien berücksichtigen. (Textliche Festsetzung Nr. 6.1 c)*

— *Die Beschränkung der Art der Einfriedigungen auf Eisengitter für Vorgärten, auch in Verbindung mit Sockeln und Pfeilern in Putz oder Sandstein, soll die Einheitlichkeit des Ortsbildes gewährleisten. (Textliche Festsetzung Nr. 6.1 d)*

— *Die Beschränkung der Breite der Zufahrten und Garagenöffnungen auf 3 m pro Grundstück soll dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild der Gebäude und z. T. auch der Vorgärten nicht durch den Einbau von nebeneinanderliegenden Garagen zerstört wird. (Textliche Festsetzung Nr. 6.1 e)*

— *Zur Einschränkung der Bodenversiegelung und damit gleichzeitig zur Sicherung der ortstypischen Vorgärten und Hausgärten ist festgesetzt, dass das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zugänge und Zufahrten notwendige Maß zu beschränken ist. (Textliche Festsetzung Nr. 6.1 f und 6.2 c).*

— *Die Einschränkung der Werbeanlagen sowohl in der Art als auch auf die Stätte der Leistung im Erdgeschoss ist erforderlich, damit das Ortsbild in seiner Erscheinung, geprägt durch eine Vielzahl von denkmalgeschützten Gebäuden im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, nicht beeinträchtigt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an das Gebiet, das durch das „Gesetz betreffend die Anbringung von Werbemitteln und Warenautomaten in den Wallanlagen und ihrer Umgebung“ vom 3. Februar 1959 betroffen ist. Dieses Gesetz schränkt die Anzahl von Werbeanlagen auf ein geringes Maß ein und stellt hohe Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen. (Textliche Festsetzung Nr. 6.1 g und 6.2 b).“*

Diese Festsetzungen, die in der Begründung des Bebauungsplans 143 mit keinem Satz erwähnt sind, machen mit ihren ungewöhnlich detaillierten Vorschriften deutlich, welch hoher Anspruch an die städtebaulich maßstäbliche und dem Charakter der angrenzenden Gründerzeitbebauung entsprechende Bauweise gelegt wird und erlegt den Eigentümern von Baugrundstücken aufwendige Verpflichtungen auf. Deren sorgfältige Umsetzung erkennt man an den Häusern, die nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans entstanden sind.

Es gibt keinerlei politische Beschlüsse, Rahmenpläne oder andere Dokumente, mit denen sich eine Aufgabe der bisherigen planerischen Zielsetzungen für das Ortsbild begründen ließe.

Es ist nicht einsichtig, weshalb die Erfüllung der zu sichernden Grünfunktion angemerkt wird, die in den o.a. textlichen Festsetzungen beschrieben und für die Identität des Ortes viel wichtigeren „ursprüngliche, überwiegend denkmalwürdige Bauungsstruktur“ und „die

vorhandenen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten“ nicht erwähnt und aufgenommen werden.

Die o.a. Festsetzungen beschreiben Elemente des Bestandes und der Bremer Häuser. Mit den im Bebauungsplan 143 vorgeschlagenen Einheitsfassaden wird weder „die Typologie der Bremer Häuser aufgegriffen“ noch „berücksichtigt der Entwurf die unterschiedlich geprägten Straßenzüge und reagiert auf den jeweiligen Bestand.“ Die vorgeschlagene Bauform und Baumasse setzt sich vollkommen über die Forderung des §1 Abs. 5 BauGB, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“, sowie das Gebot des § 1 Abs. 6 Satz 5 BauGB hinweg, „die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ zu berücksichtigen.

An der Salvador-Allende-Straße, in der Bauherren aufgrund des bisher geltenden Bebauungsplans 2232 gezwungen waren, aufwendige Differenzierungen in der Straßenfassade sowie der Gestaltung der Außenanlagen zu erbringen, finden sich nun standardisierte Fassaden und vier bis fünf statt bisher zwei Geschossen. In der Begründung zum B-Plan 143 steht aber irreführend: „Hier wird die Höhe des Baukörpers jedoch bewusst reduziert, um an den Bestand der Bremer Häuser anzuschließen und ein einheitliches Straßenbild zu generieren.“

Auf Seite 3 der Begründung wird behauptet: *„Auch hinsichtlich der Architektursprache und Fassadengestaltung berücksichtigt der Entwurf die unterschiedlich geprägten Straßenzüge und reagiert auf den jeweiligen Bestand.“* Angesichts der Gleichförmigkeit der Fassaden aller geplanten Gebäude, egal in welcher Straße, ist nicht erkennbar, wo die Architektursprache unterschiedlich geprägte Straßenzüge berücksichtigt. In den zitierten textlichen Festlegungen zum geltenden Bebauungsplan 2232 ist beschrieben, wie eine Reaktion auf den Bestand zu erfolgen hätte. Davon ist hier nichts zu erkennen.

Exemplarisch kann hierfür das Grundstück Westseite Salvador-Allende-Straße Ecke Kohlhöckerstraße stehen. Das mit etlichen Bäumen versehene und als Parkplatz genutzte Areal ist bisher nicht bebaut. Es ist den Anwohnern bei der seinerzeitigen Planung der Landeszentralbank auch zugesichert worden, diese Fläche unbebaut zu lassen. Jetzt ist in dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen, hier ein vier- bis fünfgeschossiges Gebäude mit einer Höhe bis zu 16 m zu errichten. Diese Baustruktur passt in keinem Fall zu den in der Salvador-Allende-Straße benachbarten kleineren Einfamilienhäusern aus dem 19. Jahrhundert, die hier das Straßenbild prägen.

Es kann dahingestellt bleiben, ob das baurechtliche Abstandsgebot zu dem gegenüberliegenden Gebäude an der ostseitigen Ecke Salvador-Allende-Straße / Kohlhöckerstraße eingehalten wird. Zwischen dem geplanten Neubau mit einer Traufhöhe bis 15 m bei einer Firsthöhe bis 16 m und dem gegenüberliegenden vorhandenen Eckgebäude beträgt der Abstand nur etwa 9 m.

Selbst wenn dieser Abstand baurechtlich noch zulässig wäre, liegt hier angesichts der Höhe des geplanten neuen Eckgebäudes eine problematische Nähe zum vorhandenen Eckgebäude gegenüber vor. Die Salvador-Allende-Straße bekommt vor der Einmündung in die Kohlhöckerstraße bei Realisierung der Planung durch beide Gebäude einen schluchtartigen Charakter, was nicht mit dem überlieferten Ortsbild im Viertel vereinbar wäre.

Die Fahrbahn der Salvador-Allende-Straße ist in ihrem Verlauf nur zwischen 3,5 und 4 m breit, die Fußwege neben der Fahrbahn sind ebenfalls schmal. Wenn diese Enge dann noch durch verhältnismäßig hohe Gebäude auf beiden Seiten betont wird, liegt eine städtebauliche Unverträglichkeit vor. Straßenschluchten sind kein Merkmal des Ostertorviertels.

Zu C) 1. Art der baulichen Nutzung in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der vorgesehenen Wohnbebauung.

In § 17 Abs. 1 BauNVO wird als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Wohngebiete eine Geschossflächenzahl von 1,2 vorgeschrieben. In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf heißt es dagegen:

„Aus der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergibt sich für das Grundstück in Verbindung mit der ausgewiesenen überbaubaren Fläche eine mögliche Geschossflächenzahl von 2,45.“ Somit wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet deutlich überschritten.

Dazu sagt die Begründung zum Bebauungsplan 143 selbst:

„Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen sind für den Plangeber grundsätzlich strikt bindend. Es handelt sich insoweit nicht um bloße Orientierungsdaten oder Empfehlungen, sondern um strikt bindende Grenzen für die Bauleitplanung der Gemeinden, die einzuhalten sind.“

Stattdessen wird die GFZ im Bebauungsplan 143 um mehr als 100% überschritten und die resultierenden Nachteile werden sogar in der Begründung benannt:

- Die verfolgte hohe bauliche Dichte führt zu vergleichsweise stärkeren Einschränkungen der Besonnung und Belichtung auch in der näheren Umgebung.
- Die erhöhte bauliche Dichte führt zu stärkerem Verkehrsaufkommen und damit zusätzlichen Lärmemissionen (siehe Kapitel D) 4.).
- Aus der hohen baulichen Grundflächenzahl (GRZ) resultieren potenziell Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Die Begründung bemüht sich, die Nachteile schönzureden: „im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation im Plangebiet werden diese Nachteile jedoch als hinnehmbar eingestuft.“ Ein neuer Bebauungsplan soll jedoch nicht „hinnehmbare Nachteile“ bewirken, sondern eine Verbesserung der Situation!

Welches ist nun die „besondere städtebauliche Situation im Plangebiet“?

Auch wenn in der Wettbewerbsausschreibung eine höhere Ausnutzung gefordert war als städtebaulich zuträglich und nach der Baunutzungsverordnung zulässig, hatten sich die Verfasser der preisgekrönten Lösung um städtebauliche Verträglichkeit bemüht, indem sie die Bebauung an der Kohlhöckerstraße und der Salvador-Allende-Straße maßstäblich anpassten. Das wurde nur möglich, weil sie die städtebaulich dort nicht verträgliche Baumasse in einem Hochhaus mit 14 Geschossen anstelle der gemäß Ausschreibung maximal vertretbaren acht bis zehn Geschosse konzentrierten. Trotz des Verstoßes gegen die Ausschreibung erkannte das Preisgericht auf den ersten Preis, weil nur durch diesen Verstoß eine städtebaulich gerade noch akzeptable Lösung an den genannten Straßen erreicht werden konnte.

Nachdem das 14geschossige Hochhaus von Öffentlichkeit und Politik als städtebaulich nicht vertretbar verworfen wurde, korrigierte der Investor dessen Höhe auf 11 Geschosse. Um den dadurch verursachten Verlust an Geschossfläche zu kompensieren, erhöhte er die Geschosszahlen an der Kohlhöckerstraße und Salvador-Allende-Straße so, dass er die vom Hochhaus weggenommene Geschossfläche dort addieren konnte. Als Ergebnis stellt sich nun natürlich die städtebauliche Situation in diesen beiden Straßen gerade so unvorteilhaft dar wie die Planverfasser im Wettbewerb durch die Überschreitung der Geschosszahlen beim Hochhaus hatten vermeiden wollen. Es wurde also ein städtebaulicher Nachteil zugunsten des wirtschaftlichen Ergebnisses des Investors in Kauf genommen.

In der Begründung wird zur Höhe der Baukörper u.a. ausgeführt:

„Zur Vermeidung einer unverträglichen Verschattung und unter Berücksichtigung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes wird für den Hochpunkt im Norden des Plangebiets eine Gebäudehöhe von 34,10 bis 34,40 m über Bezugspunkt und ein Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse von elf festgesetzt. Für den zweiten Hochpunkt in Richtung Innenhof wird ebenfalls zur Vermeidung einer unverträglichen Verschattung eine Gebäudehöhe von maximal 25,50 bis 25,80 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Hier sind maximal acht Geschosse zulässig.“

Die Anordnung eines zweiten Hochhauses ist ausschließlich zur Unterbringung der vom Investor gewünschten Geschossfläche verständlich, aus städtebaulichen Gründen ist sie eindeutig falsch. Auch wenn die Anordnung eines Hochhauses an dieser Stelle nicht mit der Einordnung in die Umgebung und Rücksicht auf das Ensemble gutzuheißen ist, so wäre sonst das einzige Argument für die Ausbildung eines „Hochpunktes“ die Setzung einer städtebaulichen Dominante, wie sie im Wettbewerb vom Preisgericht gutgeheißen war. Diese wird jedoch konterkariert durch ein zweites, etwas kleineres Hochhaus in der Nachbarschaft!

Zur Rechtfertigung der eklatanten Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl stützt die Begründung sich auf folgendes Argument:

„Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Ordnungsgeber für urbane Gebiete, in denen die Wohnnutzung allgemein zulässig ist, eine Geschossflächenzahl von 3,0 als Höchstmaß zulässt. Der Ordnungsgeber geht somit offensichtlich davon aus, dass eine solche Geschossflächenzahl grundsätzlich mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar sein kann.“

Hier erweist sich, dass der Planverfasser die Baunutzungsverordnung nicht verstanden hat. Im Gegensatz zu einem Wohngebiet, das mit kleinen Einschränkungen ausschließlich dem Wohnen dient, ist im urbanen Gebiet unter anderem auch Wohnen zulässig. Das Urbane

Gebiet nach § 6 a BauNVO ist neu in die Baunutzungsverordnung aufgenommen worden, um im Interesse von Urbanität **neben dem Wohnen** ausdrücklich auch andere ggf. störende Nutzungen zuzulassen. Da Einzelhandel, Büros, Gaststätten anders als Wohnen nicht natürlich belichtet sein müssen, können sie wesentlich größere Gebäudetiefen als Wohngebäude haben, wie man in Innenstädten sieht. Ein Gebäude, das in den unteren Geschossen z.B. einen Supermarkt und Großraumbüros mit einer Tiefe von 30 m und künstlicher Belichtung hat, kann in den Geschossen darüber natürlich belichtete Wohnungen mit 12 bis 15 m Tiefe aufweisen und dabei trotzdem auf eine Geschossflächenzahl von 2,5 bis 3,0 kommen. In Wohngebieten sind jedoch solche Nutzungen mit größerer Gebäudetiefe nicht möglich, der Verweis auf Urbane Gebiete hier also irrelevant.

Die Tatsache, dass bei den im Bebauungsplanentwurf 143 die Besonnung nicht ausreichend ist, macht deutlich, dass diese Forderung an gesundes Wohnen mit der überhöhten Dichte eben nicht zu erreichen ist. Bei einem neu aufgestellten Bebauungsplan ist ein solcher Nachteil nicht „hinzunehmen“!

Die Berufung auf die Rechtsprechung des OVG Berlin (Urt. vom 27.10.2004 / Az. 2 S 43.04; Beschluss vom 30.10.2009/ Az. 10 S 26/09), *„dass in verdichteten innerstädtischen Lagen auch zwei Stunden Besonnungsdauer zur Tag-und-Nachtgleiche als ausreichend angesehen werden können und dass auch bei einer Unterschreitung dieses Wertes nicht von unzumutbaren Verschattungen ausgegangen werden kann, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden“* verkennt, dass es sich beim Ostertorviertel keineswegs um eine „verdichtete innerstädtische Lage“ handelt, sondern um eine der historischen Bremer Vorstädte! Verdichtete innerstädtische Lagen sind zumeist als Kerngebiete gezonnt, die dann eine GFZ bis 3,0 aufweisen können.

Der Versuch, diesen Teil des Ostertorviertels eben zu einer verdichteten innerstädtischen Lage umzudefinieren, beweist, dass die Planverfasser mitnichten gemäß § 1 Abs. 5 BauGB *„die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln“* noch gemäß § 1 Abs. 6 Satz 5 BauGB, *„die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“* berücksichtigen wollen, sondern solche stattdessen durch ein ortsuntypisches, mit seiner Baumassierung eher an massive Wohnagglomerationen am Stadtrand erinnerndes Renditeobjekt ersetzen wollen.

Der Satz *„Durch die Anordnung des elfgeschossigen Baukörpers im Innenhof sowie die Berücksichtigung der umliegenden Gebäudehöhen soll dem Denkmalschutz der Umgebung Rechnung getragen werden“* kann man angesichts der eingangs zitierten textlichen Festlegungen aus dem geltenden Bebauungsplan 2232, die dem Denkmalschutz und der Erhaltung des Ortsbildes für dasselbe Plangebiet dienen sollten, nur als zynisch empfinden!

Zum Denkmalschutz führt die Begründung u.a. aus: *„Aufgrund des Umgebungsschutzes wurde der Siegerentwurf des vorangestellten hochbaulichen Wettbewerbs dergestalt geändert, dass statt der ursprünglich geplanten vierzehn Geschosse des Hochpunktes nur elf realisiert werden, womit die geplante Bebauung nicht höher als das derzeitige Bestandsgebäude wird. Damit beachtet das Vorhaben den Umgebungsschutz und schafft dennoch den Übergang zwischen den großvolumigen Solitären am Präsident-Kennedy-Platz und der kleinteiligeren Typologie der Bremer Häuser entlang der Salvador-Allende-Straße und der Kohlhöckerstraße.“* Es ist nicht ersichtlich, wie ein gleich hohes großvolumiges Gebäude einen

Übergang schaffen kann! Einen Übergang könnte logischerweise nur ein Haus schaffen, das in der Höhe zwischen den beiden angrenzenden vermittelt!

6 Unzureichende Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist ein elementarer Bestandteil demokratischen Handelns, daher ist ihm im Baugesetzbuch eine eigene Regelung im § 3 BauGB gewidmet. Diese Beteiligung ergibt nur einen Sinn, wenn ihre Ergebnisse in den aufzustellenden Bebauungsplan einfließen können.

Sie wird ad absurdum geführt, wenn der Inhalt des Bebauungsplans bereits vor der öffentlichen Auslegung feststeht, die dazu geäußerten Anregungen und Bedenken von vornherein keine Berücksichtigung finden sollen.

Offensichtlich ist dies jedoch die beabsichtigte Vorgehensweise von Baudeputation und Bürgerschaft in diesem Verfahren. So berichtet der Weser Kurier am 02.02.2020:

„Koalition einigt sich mit Investor. Das Hochhaus im Bremer Ostertor kommt.14 Geschosse waren geplant, elf sollen es nun werden. Das ist der Kompromiss nach den Protesten gegen ein Hochhaus im Ostertor. Außerdem gibt es bei dem Projekt jetzt mehr Sozialwohnungen. Wie viele Hochhäuser verträgt Bremen, und an welcher Stelle dürfen sie gebaut werden? Eine Frage, die sich in den vergangenen Monaten am Beispiel eines Projekts in der Östlichen Vorstadt entzündet hat. Der Streit schlug hohe Wellen, nun ist er entschieden: Das Hochhaus wird gebaut. Zwar nicht mit so vielen Geschossen wie ursprünglich geplant, das Bauvolumen insgesamt bleibt aber das gleiche, weil bei den umliegenden Neubauten draufgesattelt wird. Das ist das Ergebnis der Verhandlungen von SPD, Grünen und Linken mit dem Investor.“

Auch die Staatsrätin im Bauressort, Frau Nießen sah die Entscheidung offenbar als unumstößlich an. In einem Interview mit dem Weser Kurier stellte sie am 15.02.20 fest:

„... Das Wichtige ist, den Bürgerinnen und Bürgern Antworten auf ihre Fragen zu geben. Die stellen nicht immer zufrieden, wie man an der Kohlhöckerstraße sieht. Dort ist jetzt trotzdem das Bauvorhaben gekommen, aber in einer geringeren Höhe.“

Zu diesem Zeitpunkt war weder ein Plan noch überhaupt der Zeitpunkt einer öffentlichen Auslegung beschlossen. Damit wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Farce. Wer soll Anregungen und Bedenken äußern, wenn schon vorher klar ist, dass sie nicht in ein Abwägungsverfahren einfließen? Daran kann auch nichts ändern, wenn Bedenken in der Begründung wiedergegeben werden und dazu Stellung genommen wird. Wo das Ergebnis vorher festliegt, wird dieses Verfahren als Schein diskreditiert.

Zu dem Bild passt die Sitzung des Beirats Mitte am 04.02.2020, auf der der Beirat den Beschluss für eine Wohnbebauung fasste und damit im Ergebnis der Planung des Investors zustimmte, bevor überhaupt die Aussprache mit der eingeladenen Öffentlichkeit erfolgte!

In dem 2020 erschienenen Werk des früheren Präsidenten des Staatsgerichtshofs der Freien Hansestadt Bremen, Prof. Dr. Alfred Rinke, „Demokratie als Organisationsform der Bürgergesellschaft“, heißt es auf Seiten 191, 192:

„Die demokratische Dimension einer Öffentlichkeitsbeteiligung an komplexen Verwaltungsverfahren ergibt sich aus mehreren miteinander verschränkten Gründen. Bürgerbeteiligung entspricht der Angewiesenheit des modernen demokratischen Verwaltungsstaats auf Kooperation und Kommunikation; sie hat eine demokratische Kontroll- und eine kompensatorische demokratische Legitimationsfunktion. Dabei wird demokratische Legitimation als ein auch das Verwaltungsverfahren umfassender Dauerprozess verstanden. Der „mündige Bürger“ müsse, so wird gefordert „heraustreten aus einer nur von gelegentlichen Akklamationsritualen oder formalen Rollenspielen unterbrochenen Passivität und eintreten in eine aktive demokratische Öffentlichkeit“; erforderlich sei eine „Legitimation durch aktive Mitwirkung, die erst es jedermann ermöglicht, auf einer fortgeschrittenen Stufe politischen Bewusstseins die für eine freie Gesellschaft notwendigen Regeln und Entscheidungen als auf eigener Mitverantwortung beruhend anzunehmen“. Die Beteiligung interessierter oder interessenbetreffener Bürger an Verwaltungsverfahren ist eine der institutionellen Vorkehrungen des government by consent, durch die die Entscheidungen der öffentlichen Verwaltung responsiv an die Bürgergesellschaft rückgekoppelt werden.“

Diese wissenschaftlichen Erkenntnisse des früheren obersten bremischen Verfassungsrichters wurden im hier zu verzeichnenden Verfahrensablauf nachgerade konterkariert. Fachlich fundierte Argumente der betroffenen Bürger sind ignoriert worden, Entscheidungen wurden vorab getroffen, die formale Beteiligung diene lediglich als Fassade einer in Wirklichkeit nicht ernsthaft gewollten Bürgerbeteiligung am Planungsprozess.

Letztlich wurde der faktische Ausschluss der Öffentlichkeit und damit einer Beteiligung der Bürger an dem Planungsprozess auch durch das weitere Vorgehen des Beirats Mitte deutlich. Nach § 5 Abs. 1 des bremischen Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter (kurz: BeiratsOG) berät und beschließt der Beirat über die örtlichen Angelegenheiten von öffentlichem Interesse. Dazu zählen insbesondere gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BeiratsOG die Stellungnahmen zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Sitzungen des Beirates sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BeiratsOG öffentlich und finden in barrierefreien Räumen statt.

Eine Anhörung der Öffentlichkeit kann sinnvoll nur in einer solchen öffentlichen Sitzung erfolgen. Diese wird es aber nach dem Willen der Beiratsmehrheit nicht geben. Vielmehr soll stattdessen eine Videokonferenz veranstaltet werden, zu der die Öffentlichkeit nur sehr eingeschränkt Zugang haben würde. Gegen diese Vorgehensweise hat die Bürgerinitiative „Kein Hochhaus im Viertel“ mehrfach schriftlich protestiert.

In einem Schreiben der Bürgerinitiative an den Beirat vom 23.06.2020 heißt es auszugsweise:

„Der Verzicht auf eine öffentliche Beiratssitzung bei einem Vorhaben, das wie kein anderes im Ostertorviertel umstritten ist und bei einer Verwirklichung gravierende Folgen für die Entwicklung des Viertels haben wird, ist nicht akzeptabel.“

Wir haben den Eindruck, dass durch diese Vorgehensweise letztlich unter Ausschluss der Öffentlichkeit ein hoch problematisches Vorhaben durchgewinkt werden soll. Ist dieses das Verständnis des Beirats von Bürgerbeteiligung? Wir werden an einer solchen Veranstaltung nicht mitwirken.

...
Ihr Zeitplan passt nicht und die technischen Beschränkungen sprechen bereits gegen eine umfassende Beteiligung und gegen die Annahme, es könnte damit eine Öffentlichkeit hergestellt werden.

...
Aufgrund eines gravierenden Verfahrensfehlers der Bauverwaltung wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 143 in der Zeit vom 23.06. bis 04.08.2020 neu ausgelegt. Es ist also Zeit. Der Beirat kann ohne Weiteres eine öffentliche Beiratssitzung in einem geeigneten größeren Raum durchführen, zu dem auch die Öffentlichkeit unter Beachtung von virusbedingten Einschränkungen eingeladen werden kann. Sinnvoll ist das dann, wenn der Beirat auch eine ernsthafte Bereitschaft hat, sich mit Hinweisen und Einwendungen zu beschäftigen. Eine echte öffentliche Anhörung zu gestalten wäre dafür ein Signal.“

Gleichwohl hielt der Beirat Mitte mehrheitlich daran fest, eine lediglich virtuelle Sitzung durchzuführen, bei der eine Öffentlichkeit nicht gewährleistet werden kann. Dass es dazu wegen der Coronavirus-Pandemie keine Alternative gegeben hätte, ist eindeutig falsch. Andere Beiräte in Bremen haben gezeigt, dass öffentliche Präsenzsitzungen durchgeführt werden können, wenn diese in entsprechend großen Veranstaltungsräumen stattfinden, in denen die Abstandsregelungen eingehalten werden können. Es drängt sich nachhaltig die Einschätzung auf, dass das hochproblematische Investorenvorhaben möglichst unter Ausschaltung der Öffentlichkeit vom Beirat absegnet werden soll.

7 Klima- und Umweltbelastungen

7.1 Allgemein

Die ökologischen Folgen bei einer Verwirklichung des vom Investor geplanten Abrisses und eines Neubaus im Rahmen des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in der Begründung nicht hinreichend berücksichtigt worden.

Die ohnehin hohe CO₂-Belastung in Bremen würde sich durch diese Baumaßnahmen weiterhin deutlich negativ entwickeln. Dieses steht im Gegensatz zu den öffentlich verkündeten politischen Zielen in Bremen, den CO₂-Ausstoß in der Stadt deutlich zu verringern. Es ist schon ausgeführt worden, dass hier mit mindestens 20000 bis 30000 Tonnen CO₂-Emissionen zu rechnen sind. Das Vorhaben ist damit völlig kontraproduktiv zur ökologischen Zielsetzung von Bürgerschaft und Senat.

Es ist bekannt, dass die Herstellung von Zement und die Verbauung von Beton zu den weltweit größten CO₂-Verursachern gehören. Natürlich wird auch beim Abriss von Gebäudeteilen aus Beton CO₂ freigesetzt. Daneben ist hier beim Abriss mit hohen Feinstaubemissionen zu rechnen, welche die gesamte Umgebung belasten würden. Auch mit der Freisetzung sonstiger schädlicher Umweltgifte muss in erheblicher Konzentration gerechnet werden.

Gleichwohl wurde seitens der Bauverwaltung von der nach § 2 Abs. 4 BauGB grundsätzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung abgesehen. Angesichts der ohne weiteres erkennbaren negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt ist ein Verzicht auf die

Umweltverträglichkeitsprüfung mit der Begründung, dass hier ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden solle, unverantwortlich.

Im Übrigen ist bereits im Abschnitt 3 dieser Einwendungen zur fehlenden Erforderlichkeit des beabsichtigten neuen Bebauungsplans auf die Unvereinbarkeit des Vorhabens mit dem Klimanotlagebeschluss der Bürgerschaft vom 30.01.2020 hingewiesen worden.

7.2 Baumbestand

Gravierend ist auch die Beseitigung von 23 geschützten Bäumen auf dem Areal. Dabei handelt es sich um Jahrzehnte alte Platanen und andere ökologisch wertvolle Bäume, die gerade in verdichteten Stadtquartieren – auch und gerade wegen ihrer Grünmasse – unverzichtbar sind. Darüber hinaus werden auf dem Investorengrundstück zur Grünanlage Imre-Nagy-Weg hin noch gut zwei Dutzend jüngere Bäume der Planung zum Opfer fallen, die bisher nicht dem Baumschutz unterstehen, weil sie aufgrund ihres Alters und Umfangs noch nicht die Schutzkriterien erfüllen. Sie sind aber ebenfalls für die Umweltbilanz unverzichtbar.

Es gehört zum ökologischen Allgemeinwissen, dass Bäume das Klima beeinflussen, die Luftqualität verbessern und Wasser speichern. Bäume schützen außerdem vor zu intensiver Sonnenbestrahlung und vor Wind und Regen. Bäume sind in der Lage, Winde zu brechen und größere Niederschlagsmengen aufzunehmen oder zurückzuhalten. Die Lufttemperatur ist in der Nähe von Bäumen kühler, gerade in verdichteten Baugebieten mildern sie das Aufheizen von Gehwegen und Gebäuden. Das Laub der Bäume filtert die Atemluft und befreit sie von Staub und anderen Schmutzpartikeln. Blätter der Bäume absorbieren Kohlendioxid aus der Luft und wandeln sie in Kohlenhydrate um. In diesem Prozess nehmen Blätter auch andere Umweltgifte wie Ozon, Kohlenmonoxyd und Schwefeldioxid auf und geben sie wiederum als Sauerstoff ab.

Auf diese vielfältige Umweltnützlichkeit von Bäumen auf dem Areal des beabsichtigten Bebauungsplans geht die Begründung nicht ein, sondern hält es für ausreichend, dass eine teilweise Ersatzbepflanzung und zum Teil nur eine monetäre Ablösung erfolgen. Eine nur teilweise Ersatzbepflanzung mit jungen Bäumen kann ökologisch bei weitem nicht das leisten, was ausgewachsene Bäume vermögen. Und eine monetäre Ablösung ist unter Beachtung des Umweltschutzes völlig indiskutabel. Dieses widerspricht auch vollständig den eigenen Ermittlungen und Erkenntnissen des bremischen Umwelt- und Bauressorts.

7.3 Artenschutz

Im rückwärtigen Teil des Grundstücks befinden sich Brutplätze von diversen Vögeln, deren Lebensraum bei Verwirklichung des Bauvorhabens zerstört werden würde. Brutvögel in innenstadtnahen Bauzonen sind insbesondere Haussperlinge, Schwalben und Straßentauben. Es können aber auch Spechthöhlen und Quartiere von Fledermäusen existieren. Durch eine Artenschutzuntersuchung konnten Bruthöhlen vermutlich vom Buntspecht nachgewiesen werden, ebenso Höhlen, die von Meisen genutzt werden können, und Nester von Ringeltauben und Rabenkrähen. Ein ortsansässiges Fledermausvorkommen konnte nicht festgestellt werden, die Artenschutzuntersuchung geht aber davon aus, dass Fledermäuse Teile des Plangebietes für einzelne Jagdaktivitäten nutzen.

In der Konsequenz des Bauvorhabens, insbesondere aufgrund der beabsichtigten Fällung der Bäume, würde ein Tierartenbiotop verschwinden.

7.4 Versiegelung und Entwässerung

Ein gravierendes Problem stellt schließlich die weitgehende Versiegelung des Areals dar. Von der 7.040 qm großen Fläche würden 6.230 qm über- oder unterbaut werden. Da die Tiefgarage etwa 3.600 qm Fläche in Anspruch nimmt, kann darüber nur eine Rasenbegrünung ohne ökologische Vielfältigkeit im Bewuchs erfolgen.

Diese Versiegelung wiederum führt zu massiven Problemen bei der Regenwasserableitung. Probleme sind hier auch deswegen zu erwarten, weil hanseWasser eine Einleitbeschränkung für das Investorengrundstück ausgesprochen hat. Das Regenwasser kann auf dem Grundstück selber nicht ausreichend versickern, die vorhandene Mischwasserkanalisation sowohl in der Kohlhöckerstraße als auch in der Salvador-Allende-Straße ist gegenwärtig schon stark überlastet. Hinzu kommen die Abwässer von 180 Haushalten in dem projektierten Bauvorhaben.

Ein Überlaufen der Kanalisation kann angesichts dieser Umstände bei der Verwirklichung des Bauvorhabens bereits jetzt einigermaßen sicher prognostiziert werden. Die in der Begründung ausgesprochene Erwartung, die relativ kleine Grundstücksfläche, die sich nordöstlich an die Tiefgarage anschließt, würde für eine Versickerung ausreichend sein, ist unrealistisch. Im Ergebnis müssten die Anwohner künftig mit Rückstaus aus der Mischwasserkanalisation rechnen, die bei Starkregen zu einer Überflutung ihrer Kellergeschosse führen könnten.

Wenn sich bei großen Niederschlagsmengen Wasser auf dem nordöstlichen Teil des Investorengrundstücks ansammelt, weil es anderweitig auf dem Gelände nicht versickern kann, ergibt sich eine weitere Problematik. Dahinter liegen die rückwärtigen Gärten der Einfamilienhäuser an der Salvador-Allende-Straße. Da diese Gärten tiefer liegen, ist damit zu rechnen, dass Wasser bei Starkregen von dem Grundstück des Investors in die Anwohnergärten abfließen wird. Diese Gefährdungslage ist bisher überhaupt nicht beachtet worden.

Soweit gutachterlich vorgeschlagen wurde, dass auf dem Investorengrundstück wegen unzureichender Versickerungsmöglichkeiten Rigolenboxen oder Stauräume zur Rückhaltung des Regenwassers gebaut werden könnten, ist schon fraglich, ob hierfür genügend Platz vorhanden wäre. Außerdem verschiebt sich dann das Entwässerungsproblem nur temporär, weil das zurückgehaltene Regenwasser in den Boxen oder Stauräumen nicht verbleiben kann, sondern nach einer Vorbehandlung letztlich doch dem überlasteten Mischwasserkanal zugeführt werden muss.

Auch hier ist signifikant, dass die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf keinerlei Regelungen beinhalten, wie mit der offenkundigen Entwässerungsproblematik umzugehen ist. Es sind dort noch nicht einmal die vom Gutachten thematisierten Rückhalteräume für überschüssiges Niederschlagswasser vorgegeben.

7.5 Belastungen durch die Abriss- und Bauphase

Bei einer Sanierung, bei Umbauten, insbesondere aber bei einem geplanten Abriss, wird permanent Baustaub freigesetzt. Zumeist handelt es sich dabei um mineralischen Mischstaub von Stein, Beton, Zement, Sand, Kalk oder Gips. Diese Stäube, die sich bis in die kleinsten Ritzen verteilen und großflächig auch das weitere Umfeld belasten, enthalten neben Quarzfeinstaub auch Kontaminationen mit anderen Substanzen.

Eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Emissionen hinsichtlich der einzelnen Staubarten und der damit verbundenen Risiken ist aus der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erkennbar. Das gilt sowohl für den als E-Staub (früher Grobstaub) zu beschreibenden Staub mit einer Partikelgröße von weniger als 100 µm, der durch Mund und Nase eingeatmet werden kann und als gut sichtbarer Baustaub erkennbar ist, und dem als A-Staub (früher Feinstaub) definierten Staub mit einer Partikelgröße von weniger als 5 µm. Dieser Staub ist lungengängig und dringt bis in die Lungenbläschen (Alveolen) vor. Dieser Feinstaub entsteht u.a. beim Bohren, Fräsen, Schleifen und ähnlichen Arbeiten. Der allgemeine Staubgrenzwert für E-Staub liegt bei 10 mg/m³ und für die A-Fraktion bei 3 mg/m³.

Auch der Anfall von U-Staub, also von ultrafeinem Staub, ist nicht ausgeschlossen. Fasern wie Asbest- und Mineralfasern wurden in der Bauindustrie bis in die 1980er Jahre verwendet. Die seitens des Investors in Auftrag gegebene gutachterliche Ermittlung unterstellt jedenfalls eine entsprechende Belastung des Objektes mit Schadstoffen, die eine Nutzung als Büro- oder Wohngebäude nicht erlauben würde. In der Konsequenz wäre dann anzunehmen, dass der Abriss und die Bearbeitung dieser Substanzen zu erhöhten Belastungen führen würden, die zumindest eine Einhausung des Abrissbereiches zwingend machen könnte. Dazu verhält sich die Begründung des Bebauungsplanentwurfs nicht.

Eine Beschäftigung mit dieser Fragestellung ist aber umso mehr angezeigt, als es sich bei dem hier in Rede stehenden Gebiet um einen vorbelasteten Bereich handelt. Das sollte der Bauverwaltung hinreichend bekannt sein, da die Daten der Klimaanalyse für das Stadtgebiet der Hansestadt Bremen im Auftrag des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr aus dem Jahre 2013 zu entnehmen sind. Eine Verbesserung der Luft- und Klimaqualität durch das Bauvorhaben ist nicht zu erwarten. Im Gegenteil legt die allgemeine Faktenlage nahe, dass hier intensivere Ermittlungen angezeigt sind, nachdem die Daten 2013 schon ein Defizit aufweisen. Nach der Einschätzung in der Klimaanalyse handelt es sich bei dem in Frage kommenden Gebiet um „eine weniger günstige bioklimatische Situation“, die so beschrieben wird, dass

...Siedlungsräume mit mäßiger bioklimatischer Belastung vorliegen, d.h. **hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen**, die **möglichst keine weitere Verdichtung** erleiden sollten und eine **Verbesserung der Durchlüftung** und eine **Erhöhung des Vegetationsanteils**, einschließlich des Erhaltes aller Freiflächen, Entsiegelungen und Begrünungen von Dachflächen etc., vertragen können.

Zu einem Teil (direkt angrenzend) liegt hier sogar eine „ungünstige bioklimatische Situation“, die dahingehend beschrieben wird, dass

Siedlungsräume mit hoher bioklimatischer Belastung vorliegen mit **höchster Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen**, die **keine weitere Verdichtung vertragen**, eine Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des

Vegetationsanteils verlangen sowie den Erhalt aller Freiflächen, eine Entsiegelung und ggf. Begrünung von weiteren Flächen erfordern.

Da die Klimaanalyse mehr als sieben Jahre zurückliegt und eine klimatische Verbesserung nicht erkennbar ist, wird sich seitdem die Gebietsqualität weiter verschlechtert haben. Die Bauverwaltung hat diese relevanten Informationen aus der Klimaanalyse nicht in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs behandelt, sodass auch der Aufstellungsbeschluss der Baudeputation von einem unzureichend aufbereiteten Sachverhalt ausgegangen ist.

Selbst wenn man für die Jahresmittelwerte nicht die gesundheitlich verträglicheren Werte der WHO zu Grunde legt (für PM_{10} 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ vs. 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ EU Wert; für $PM_{2,5}$ 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bzw. 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ EU Wert) besteht Anlass zur Klärung auf der Basis der Klimaanalyse, die aber nicht vorgenommen wurde.

Erkennbar nicht verwandt wurden auch die Messergebnisse der ortsnah vorhandenen Messeinrichtungen, die zu bestimmten Stoßzeiten (z.B. Sylvester, Kennwert PM_{10} 189 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ - HB-Mitte – und PM_{10} 158 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ – Dobben –) bereits Überschreitungen in einem eklatanten Umfang ausweisen und damit die durchschnittliche Begrenzung auf < 35 Tage im Jahre (PM_{10}) auch dann überschritten wird, wenn dritte Emittenten im gleichen Zeitraum ebenfalls Belastungen erzeugen.

Bei einem Bauvorhaben, das in einem ökologischen Brennpunktgebiet abzuwickeln ist und das auf Grund der sozialen Struktur langfristigen und nachhaltigen Einfluss auf einen wesentlichen Teil des Ostertorviertels haben wird, ist in einer Begründung des Bebauungsplanentwurfs zu erwarten, dass die Klimafragen verantwortungsvoll behandelt werden. Dieses ist hier nicht der Fall.

8 Verkehr

In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs werden die verkehrlichen Belastungen in einer Weise relativiert, dass aus dem unterstellten, aber unzutreffenden Sachverhalt falsche Schlussfolgerungen gezogen werden.

Da 70 % der geplanten 180 Wohnungen dem hochpreisigen Sektor angehören werden, ist von entsprechend finanzstarken Wohnungsinhabern auszugehen. Dieser Anteil umfasst 126 Wohnungen. Hinzu kommen 54 Wohnungen im geförderten Bereich. Grundsätzlich ist pro Wohnung ein Kraftfahrzeug zugrunde zu legen, bei den hochpreisigen Wohnungen mindestens von bis zu zwei Fahrzeugen je Haushalt. Aus dieser lebensnahen Betrachtung folgt, dass insgesamt ein gegenüber dem gegenwärtigen Ist-Zustand vermehrter Fahrzeugverkehr ausgehend von einem Volumen von mindestens 200 PKWs erfolgt, wobei eher mit 250 bis 280 PKWs zu rechnen ist. Dazu kommt noch der Besucher-, Liefer- und sonstiger Versorgungsverkehr. Das Verkehrsgutachten geht von insgesamt 460 zusätzlichen Fahrten pro Tag und in der Spitze aus. Dabei wird in dem Gutachten unterschieden zwischen 36/h morgens und 48/h abends. Wie diese Differenz – ausgehend vom Objekt – zu begründen wäre, ist nicht ersichtlich.

Die aus der Begründung herauszulesende Hoffnung, dass die künftigen Bewohner den öffentlichen Personennahverkehr nutzen und auf das Auto verzichten werden, entspricht nicht der Lebensrealität. Die nächstgelegenen Haltestellen von Straßenbahnen liegen einen halben

Kilometer entfernt. Und selbst, wenn die Neubewohner von dem ÖPNV-Angebot in Bremen Gebrauch machen, bedeutet dieses nicht, dass sie ihre Fahrzeuge abschaffen. Es ist also mit einer erheblichen Zunahme des Individualverkehrs zu rechnen.

Wenn es in der Begründung heißt, dass das Plangebiet für den Kfz-Verkehr über die Kohlhöckerstraße und einen Parkplatz an der Salvador-Allende-Straße erschlossen werde, ist zunächst einmal darauf hinzuweisen, dass der erwähnte Parkplatz nach der Planung komplett wegfallen soll. Die alternativ genannten Parkhäuser befinden sich in einem Abstand von mindestens 400 m oder mehr und sind verkehrstechnisch nicht zeitlich vertretbar zu erreichen, was in jedem Fall einer Nutzung – so denn überhaupt entsprechender Stellplatz vorhanden ist – entgegensteht.

Und unterschlagen wird in der Begründung auch, dass der Anfahrtsverkehr zum geplanten Gebäudekomplex vom Rembertikreisel über die äußerst schmale Salvador-Allende-Straße zur Kohlhöckerstraße gelangen muss. Die nur für einen Anwohnerverkehr ausgelegte Salvador-Allende-Straße hat eine sehr enge Fahrbahn, die zum Teil nur 3,5 m breit ist. Die daneben verlaufenden Gehwege sind ebenfalls extrem schmal, teilweise gerade mal eine Breite von 85 cm aufweisend, und dazu auf der westlichen Seite auch noch geneigt, sodass insbesondere für ältere Leute, Behinderte oder Kinder die konkrete Gefahr besteht, vom Gehweg abzugleiten und auf die Fahrbahn zu stürzen. Diese Gefahrensituation bei stark zunehmendem PKW-Verkehr ist in der Begründung völlig ausgeblendet worden.

Außer den Kraftfahrzeugen der Neubewohner wird es, wie schon erwähnt, einen zusätzlichen Verkehr von Besuchern, die mit dem PKW kommen, und natürlich auch einen Lieferverkehr geben. Ausreichende Abstellplätze für den ruhenden Verkehr außerhalb der Anwohner Tiefgarage sind nicht vorhanden. Dieses wird zwangsläufig zu einer erheblichen Zunahme des Parkplatzsuchverkehrs führen - dazu der nachstehende Teilabschnitt 8.3.

Die Verkehrsbelastungen durch den Lieferverkehr einerseits, durch die Fahrzeuge der künftigen Wohnungsinhaber und ihrer Besucher andererseits stellen auch eine Gefahrenerhöhung für die Grundschüler der Schule an der Kohlhöckerstraße dar, die dreizügig ausgebaut werden soll. Das bedeutet noch zusätzlichen Fußgängerverkehr und damit weitere Risiken. Gerade Grundschüler sind durch Straßenverkehr überproportional gefährdet, zumal etliche von ihnen die Salvador-Allende-Straße und die Kohlhöckerstraße queren müssen.

Auch dieses ist nicht berücksichtigt worden.

Letztlich geht sogar die Begründung des Bebauungsplanentwurfs davon aus, dass die tägliche Verkehrsbelastung von aktuell 1100 Fahrzeugen um 460 zusätzliche Fahrten pro Tag auf 1.560 Fahrzeuge ansteigen wird. Die Begründung schweigt sich aber darüber aus, wie eine solche hohe Verkehrsbelastung von der Salvador-Allende-Straße und auch von der Kohlhöckerstraße verkraftet werden soll. Die Behauptung in der Begründung, die Verkehrsbelastung während der Zeit der Büronutzung des Bestandsgebäudes sei höher gewesen als der zu erwartende Verkehr bei Realisierung des Bauvorhabens, ist falsch. Verkehrszählungen, die dieses belegen könnten, wurden überhaupt nicht durchgeführt.

Schließlich ist auch keine ausreichende Vorsorge für den zukünftigen Verkehr von Elektrofahrzeugen getroffen worden. Im Mobilitätskonzept des Investors Evoreal wurde ausgeführt, dass etwa 25 % der Stellplätze in der Tiefgarage mit einer Lademöglichkeit ausgerüstet werden sollen. Nun bietet die Tiefgarage ohnehin nicht genügend Parkplätze (dass sich in einem Tiefgaragengeschoss die im Verkehrsgutachten genannten 169 Stellplätze

darstellen lassen ist im Gutachten unterstellt, findet aber in den sonstigen Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Dokumentation, vgl. im Übrigen weiter unten). Nur 25 % der vorhandenen ohnehin limitierten Stellplätze mit einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge auszustatten, wird der zukünftigen Entwicklung der Elektromobilität nicht gerecht.

Im Folgenden werden einzelne Aspekte der verkehrlichen Situation detaillierter betrachtet.

8.1 Erschließung

Gemäß der Begründung des Bebauungsplanes erfolgt die geplante verkehrliche Erschließung über die Salvador-Allende-Straße und die Kohlhöckerstraße. Zu diesen Straßen erläutert die Begründung: *„Da die Kohlhöckerstraße und die Salvador-Allende-Straße mit Fahrbahnbreiten von 4 bis 6 Metern sehr schmal sind, können auch im Verkehrsraum vor dem Vorhabengrundstück keine weiteren Besucherstellplätze untergebracht werden.“* Tatsächlich beträgt die Fahrbahnbreite der Salvador-Allende-Straße an der schmalsten Stelle sogar nur 3,5 m. Es wird eingeräumt: *„Bei Entleerung der Abfallbehältnisse durch einen Entsorgungsbetrieb kann der fließende Verkehr auf der Kohlhöckerstraße kurzzeitig beeinträchtigt werden. Dies ist auf die geringe Fahrbahnbreite zurückzuführen.“* Insgesamt sei jedoch nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Verkehrsabwicklung infolge der durchzuführenden Müllentsorgung auszugehen. Das ist eine durch Tatsachen nicht gerechtfertigte optimistische Behauptung. Nicht erwähnt wird auch der weiter zunehmende Lieferverkehr, der in der Salvador-Allende-Straße nur auf der Fahrbahn halten kann, diese dann versperrt und so die Verkehrsabwicklung weit mehr beeinträchtigen würde. Die Annahme, dass nur mit einem Lieferverkehrsschlüssel von 0,05/Bewohner – d.h. mit 18 Zulieferungen pro Tag – zu rechnen ist, entspricht nicht der realen Situation. In verschiedenen bestehenden Objekten des Gebäudes Kohlhöckerstraße 37-51 ergeben sich nach Inaugenscheinnahme zwei, teilweise drei Anlieferungen täglich – DPD, GLS, DHL, sonstige Anlieferungen – bei Bewohneranzahlen von 7 bis 12, also eher 0,25 bis 0,5 (statt 0,05) Anlieferungen pro Bewohner. Für das neue Objekt wären das dann wenigstens 90 (oder mehr) Anlieferungen. Auch wenn man berechtigterweise unterstellt, dass dafür nicht jeweils eine entsprechende Anfahrt notwendig ist, ergibt sich damit eine höhere Standzeit und bei nicht zureichendem Parkraum für die Anlieferungsfahrzeuge eine entsprechende Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs. Über diese Fragestellungen lässt sich das Verkehrsgutachten nicht aus. Es ist insoweit also zumindest ergänzungsbedürftig.

Da nicht ausreichend Besucherstellplätze vorgehalten werden, wird in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs vorgeschlagen: *„Aufgrund der innerstädtischen Lage und dem dort herrschenden Parkdruck ist es sinnvoll, auch öffentlich zugängliche Parkhäuser und -plätze zu berücksichtigen. In einer fußläufigen Entfernung von bis zu 500 m vom Plangebiet konnten mit Hilfe einer Erhebung der Parkhausauslastungen ausreichend Stellplatzkapazitäten nachgewiesen werden. Damit das Quartier vom Parksuchverkehr der Besucher freigehalten wird, ist eine deutliche Kommunikation der genannten Strategie vorgesehen.“* Auch eine deutliche Kommunikation wird Besucher nicht bewegen, einen halben Kilometer zu einem Parkhaus zurückzulegen! Bauplanungsrechtlich wird nur eine Entfernung von 200 m vom Parkplatz zur Wohnung als zumutbar angesehen. Das Aufsuchen der im Übrigen im Gutachten genannten Parkhäuser Hoppenbank, Eduard-Grunow-Straße und Hohenpfad Ostertor sind eine sehr theoretische, aber nicht realitätsgerechte Idee, um die prognostizierten

36 Stellplätze für Besucher sicherzustellen. Unterstellt man die Anfahrt dieser Parkhäuser, um danach zum eigentlichen Ziel zu gelangen (Evoreal-Neubau), so hat man dazu einen 10-Minuten-Weg zurückzulegen, der darüber hinaus auch noch dadurch verlängert wird, dass die Ampelschaltungen z.B. beim hochfrequentierten Rembertring wenigstens eine Verlängerung von weiteren 5 bis 10 Minuten verursachen können, insgesamt also gut und gerne 15 bis 20 Minuten Laufweg in Rede steht. Für einen kurzfristigen Besuch wird dieses nicht in Betracht kommen. Hinzu kommt, dass das Parkhaus Rövekamp eine begrenzte Öffnungszeiten hat und damit faktisch für Abendbesuch ausscheidet (es schließt um 21 Uhr). Diese Überlegungen zeigen auf, dass im Verkehrsgutachten mit fehlender Expertise oder fehlender Umsicht hier untersucht wurde. Soweit das Verkehrsgutachten davon ausgeht, dass der Bedarf an Besucherparkplätzen sich auf maximal 36 Fahrzeuge beschränkt, kann dem ebenfalls nicht gefolgt werden, wenn die Frage von privaten Veranstaltungen mitberücksichtigt wird, die jedenfalls an Wochenenden zu einem höheren Bedarf führen dürften. Entscheidend scheint aber der Gedanke, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Belastung des Umfeldes unnötigerweise verursacht. Da im **vorhandenen Bestandsobjekt zwei Tiefgaragenstockwerke vorhanden sind, die nach Lesart des Verkehrsgutachtens annähernd an die 300 Stellplätze ermöglichen** könnten, ist logisch nicht nachvollziehbar, warum der Investor nicht verpflichtet sein sollte, diesen Parkraum zu erhalten. Das würde sowohl dem Stellplatzsuchverkehr als auch für den kurzfristigen Liefer- und Zufahrtverkehr entsprechende Möglichkeiten bieten und darüber hinaus das Thema der zu geringen E-Mobil-Flächen einer wirklichen Lösung näherbringen.

Wenn aus Renditegesichtspunkten dieses nicht gewünscht ist und die Wohnbelastung durch Parkraumdruck aufgrund weit entfernt liegender Parkmöglichkeiten steigt, ist das nicht zu verantworten.

Gleich zu Beginn wird in der Begründung festgestellt: *„Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die stark frequentierte Fuß- und Radwegeverbindung des Imre-Nagy-Wegs.“* Tatsächlich stellt der Imre-Nagy-Weg derzeit die wichtigste Verbindung für Radfahrer und Fußgänger von der Innenstadt/Domshof/Präsident-Kennedy-Platz in das Ostertor- und Steintorviertel dar. Dieser Weg ist Teil einer wichtigen Verbindung für Fußgänger und Radfahrer vom Osten Bremens zur Innenstadt. Er verläuft auf der Route zwischen dem Präsident-Kennedy-Platz und der Humboldtstraße, die gerade zur Fahrradstraße ausgebaut wurde. Im Radverkehrsplan ist er die einzige markierte Radwegführung in diesem Bereich. Als wichtige Fußgängerverbindung wird er besonders hervorgehoben.

Verkehrszählungen des Amtes für Straßen und Verkehr haben ergeben, dass auf dieser Radwegverbindung im täglichen Durchschnitt etwa 8000 Radfahrer unterwegs sind. Während der Stoßzeiten fahren deutlich mehr als 800 Fahrradfahrer auf dieser Strecke. Das unterstreicht die Bedeutung der Radwegverbindung und verlangt nach einer nachhaltigen Berücksichtigung bei der Planung, die hier nicht problemgerecht erfolgt ist.

Während der bestehende Baukörper der Bundesbank städtebaulich die Funktion einer „Leitwand“ hat, die die Richtung des Weges betont und Orientierung erleichtert, sperrt der quer zu der Verkehrsachse geplante Baukörper diese optisch, erschwert damit die Orientierung und die Akzeptanz dieser Radwegverbindung.

Wegen der Beeinträchtigung des Kraftfahrzeugverkehrs im Straßenverlauf durch die geltenden Regeln für den Fahrradverkehr wird auf die Ausführungen weiter unten verwiesen.

Der von der Bürgerschaft getroffene Beschluss zum Klimanotstand weist dem

nichtmotorisierten Verkehr – Fuß- und Radwegen – eine wichtige Funktion zu. An anderer Stelle werden mit hohen Kosten für die Öffentlichkeit Fahr- zu Radstraßen umgebaut. Hier aber soll ein bestehender hochfrequenzierter Fuß- und Radweg in seiner Akzeptanz zugunsten eines privaten Investors eingeschränkt werden – das ist mit den Klimazielen Bremens nicht vereinbar!

8.2 Bisherige Verkehrssituation

Nach eigenen Erhebungen der Bürgerinitiative ergeben sich nur an Sonntagen morgens im westlichen Bereich der Kohlhöckerstraße (Häuser Nr. 36 + 37) maximal zehn freie Parkplätze und an Werktagen vormittags höchstens fünf, die restlichen ca. 30 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind regelmäßig belegt. Die Anwohner müssen auf andere – aber fußläufig noch zu erreichende Parkplätze ausweichen.

Trotz der innenstadtnahen Lage haben die meisten Häuser in der Kohlhöckerstraße mehrere Fahrzeuge.

So haben die Bewohner der Kohlhöckerstr. 36 mit vier Parteien insgesamt sieben Fahrzeuge (bei zehn Erwachsenen und zwei Kindern) und nur zwei Stellplätze am Haus. Bei den anderen Häusern sieht es ähnlich aus. Insgesamt sind im westlichen Bereich der Kohlhöckerstraße (direkter Einzugsbereich des Bauvorhabens) rund 50/60 Bewohner vorhanden.

Für die Abrissarbeiten ist davon auszugehen, dass im Zeitraum von sechs Monaten rund 2000 LKWs (20 to und mehr) benötigt werden. In der Bauphase ist ein Baustellenverkehr in ähnlicher Größenordnung zu erwarten.

Die aktuelle Straßenführung (Einbahnstraßen Salvador-Allende-Straße und Kohlhöckerstraße im hier relevanten Bereich; Meinkenstraße ist bis Kohlhöckerstraße in beiden Richtungen befahrbar), würde einen Zugang des Schwerverkehrs von der Meinkenstraße und der Kohlhöckerstraße oder wahrscheinlicher über die Salvador-Allende-Straße denkbar erscheinen lassen. Allerdings ist die Fahrbahn der Salvador-Allende-Straße an einigen Stellen nur 3,50 Meter breit. Das gilt auch für die Meinkenstraße. Der Bürgersteig auf der westlichen Seite der Salvador-Allende-Straße ist nur ca. 0,8 bis 1 m breit, was es nicht erlaubt, dass zwei Personen nebeneinander laufen, bereits ein breiter Kinderwagen (in jedem Fall Zwillingswagen) bereitet Probleme. Das Begehen mit einem mittelgroßen Hund im Fuß-Kommando ist knapp möglich.

Soweit Fahrräder die Straßen in beiden Richtungen benutzen (auch im Einbahnstraßenbereich teilweise zulässig), ergeben sich einerseits Behinderungen und Verzögerungen wegen des notwendig einzuhaltenden Abstandes (1,5 m), was im Bereich Kohlhöckerstraße ein Überholen der Fahrradfahrer ausschließt, und natürlich auch eine sich daraus ergebende besondere Gefährdungssituation. Eine Beschäftigung mit dieser Fragestellung, die unmittelbar auf die Verdichtungsfrage (bei denkbaren 90 Wohneinheiten ergeben sich geringere Verkehrsflüsse und damit weniger Problemsituationen) eingeht und gegen die geplante hoch intensive Bebauung spricht, ist dem Gutachten nicht zu entnehmen.

An der Kohlhöckerstraße befindet sich die Grundschule (Klassen 1 bis 4), die über den gesamten Zeitraum durch den Verkehr (Lärm, Staub, aber insbesondere auch mit Unfallrisiko)

belastet wäre, zumal die Kohlhöckerstraße an mehreren Stellen durch die Schüler überquert wird. Die Parkbuchnasen (mit Baumbestand) und die beiden Schwellen im Bereich der Kohlhöckerstraße in Höhe der Schule dienen u.a. auch funktional zur Verringerung des Durchfahrtverkehrs wegen der Schule und des kreuzenden Fußgänger- sowie entgegenkommenden Radverkehrs.

Die Fahrbahn in der Kohlhöckerstraße besteht aus Kopfsteinpflaster, das hinsichtlich der Baustellenbelastung mit dem Schwerverkehr kritisch sein wird. Dass eine einfache Abdeckung die Belastung (und Abnutzung) hinreichend vermeidet ist nicht dargelegt, eine entsprechende Lärmentwicklung auch nicht beurteilt. Eine Verringerung der Durchfahrgeschwindigkeit würde zusätzlichen Rückstau und damit Lärm und Abgasbelastungen bringen, die nicht vertretbar sind. In jedem Fall sind feststellbare Erschütterungen in der Kohlhöckerstraße 37 (letztes Haus in der Straße, denkmalgeschützter Bau von 1854) bereits bei Durchfahrt von einfachen 7,5 Tonnern zu bemerken (Vibration im Parkettboden I. OG), was auf die Bodenbeschaffenheit in dem Bereich der Straße zurückzuführen ist. Die entsprechenden Fragen werden im Rahmen des Bebauungsplanes und seiner Begründung nicht behandelt, obwohl die gutachtlichen geologischen Ausführungen selber auf die problematische Situation hinweisen, wenn dort berichtet wird, dass

„der nicht bindige holozäne Untergrund, von weicher bis steifer Konsistenz, ... eine mittlere Tragfähigkeit auf[weist]. Die geringmächtigen bindigen Bodenarten im Liegenden (u.a. Schluffe, Torf) sind nur bedingt tragfähig und stark setzungs- und frostempfindlich; Sackungen bei Entwässerung sind möglich“.

8.3 Ruhender Verkehr

Da 180 Wohnungen erstellt werden sollen, ergibt sich ein zu erwartender Bedarf von minimal 180 Fahrzeugen. Sehr wahrscheinlich ist aber wegen der Hochpreisklientel mit einem Besatz von zwei Fahrzeugen pro Wohneinheit (Doppelverdiener ohne Kinder oder Einzelkind) und bei Normalverdienern von einem oder keinem Auto auszugehen, d.h. es ist mit bis zu 250 bis 300 Fahrzeugen der Bewohner zu rechnen. Berücksichtigt man die anderweitige Nutzung des TG II Geschosses (das mit dem Abrisschutt verfüllt werden soll und damit für das Objekt nicht mehr zur Verfügung steht!), so ist von einem Bedarf von rund 80 bis 200 zusätzlichen Stellplätzen (180./100 Tiefgaragenplätzen, die Annahme, im Tiefgeschoss würden 170 Fahrzeuge unterzustellen sein, kann nicht nachvollzogen werden) auszugehen, die im unmittelbaren Umfeld gar nicht (also im Straßenraum) und im Richtweg nur in einem Parkhaus teilweise (dort gibt es vermietbare Flächen für 100 bis 150 € monatlich pro Abstellplatz, das Parkhaus wird aber auch für die Gewerbemieter im Richtweg und für das Musicaltheater benötigt) dargestellt werden könnten. Die üblichen abendlichen Parkplatzsuchen – bereits jetzt vorhanden – führen zu zusätzlichen Verkehrsbewegungen, die bei der Belastung des Umfeldes mitberücksichtigt werden müssen. Inwieweit eine Ablösung der Stellplätze, insbesondere unter politischen Vorgaben, erfolgen darf/soll, ist abzuwägen und ein weiteres Argument gegen die Verdichtung. Dass eine solche Abwägung substantiell vorgenommen worden ist, ist der Begründung des Bebauungsplanentwurfs nicht zu entnehmen.

Die Altstadt beginnt am Wall, berührt den Planungsbereich also nur und schließt ihn nicht ein; durch das hier geplante Vorhaben wird aber der Parkplatzdruck in dem an die Altstadt angrenzenden Bereich erhöht, also auch auf die Parkplätze in der Kohlhöckerstraße/Präsident-

Kennedy-Platz. Verbotsregelungen hat die Stadt bereits beim Freimarkt (hinter dem Bahnhof/Bürgerweide) zum Schutz des an das Freimarktgelände angrenzenden Wohnbereichs vergeblich angewandt, sie konnten das wilde Parken nicht verhindern. Gleiches ist dann regelmäßig in dem Bereich rund um die Kohlhöckerstraße zu erwarten, weil der Fußweg in die Innenstadt über die Bischofsnadel keine fünf Minuten beträgt. Ein Parkkonzept ist der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zu entnehmen.

Problematisch für den ruhenden Verkehr dürfte auch die Tatsache sein, dass der punktuelle Halteverkehr (Zubringerdienste wie Post, Pakete, Lieferdienst und Müllabfuhr etc.) in der engen Straße einen (Rück-)Stau des fließenden Verkehrs verursacht, - dazu weiter unten.

Zum Thema ruhender Verkehr gehört in Bremen auch der Zweiradverkehr und die E-Roller, die nicht nur als eigene Fahrzeuge relevant sind, sondern auch als öffentliches Angebot zu berücksichtigen wären. Insbesondere wenn die fehlenden Verbringungsräume für Zweiräder, E-Bikes oder E-Roller in den Objekten betrachtet werden (mittlerweile werden keine dazu geeignete Kellerräume bei Sanierungen mehr geplant, die Fahrräder etc. stehen außerhalb, wenn die Flächen nicht reichen oder in den Fällen der Mietfahrräder/-Roller bewusst und geplant mehr oder weniger wild auf dem Bürgersteig), so ergibt sich eine Erhöhung dieser Art von Nutzung des öffentlichen Raumes und eine Begrenzung für den Fußgängerverkehr. Zurzeit stehen in dem hier relevanten Abschnitt der Kohlhöckerstraße regelmäßig vier bis sechs E-Roller und zwei bis drei Fahrräder im Bereich der Fußwege und das bei einer Zahl von 40 bis 50 Bewohnern (Klingelschildzählung). Kommen weitere 180 Einheiten mit rund 300 bis 350 Bewohnern dazu, ist zumindest eine Verdoppelung, wenn nicht gar Verdreifachung zu erwarten. Hinzu kommen dann noch die eigenen Zweiräder etc., wenn kein ausreichender separater Abstellplatz im neuen Gebäude zur Verfügung steht.

Hier ist auch zu berücksichtigen, dass im Areal des Investors in der Salvador-Allende-Straße zwei abgetrennte Parkflächen für 12 (ausgewiesene) – insgesamt 15 (also zuzüglich von drei faktischen Parkplätzen, die aus der Nichtnutzung des LZB Gebäudes resultieren) Fahrzeuge und ein separater überdachter Fahrradraum für ca. 20 bis 30 Fahrräder bestehen. Da diese Flächen für die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude (vornehmlich Sozialwohnungen) verplant sind, ergibt sich allein aus diesem Grund ein Druck auf den ruhenden Verkehr, aber eben auch durch die Zweiräder eine Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen und damit verbunden eine Beeinträchtigung des Fußgängerverkehrs. Ein Konzept für die Entspannung dieser Situation gibt es nicht.

Der tatsächliche Fahrradverkehr findet in der Einbahnstraße Kohlhöckerstraße nicht nur auf der Straße, sondern wegen des Kopfsteinpflasters auch auf den beiden Bürgersteigen statt. Damit ist nicht der zulässige Verkehr von Kindern unter 12 Jahren mit Begleitung angesprochen, sondern normaler Fahrradverkehr. Das beeinträchtigt wiederum den Fußgängerverkehr. In Höhe des Hauses Kohlhöckerstraße 37 ist dieses zusätzlich gefahrgeneigt, weil dort der Hauseingang direkt auf den Bürgersteig mündet und ein Begrenzungsschutz wie in Höhe Kohlhöckerstraße 36 nicht besteht.

Insbesondere an den Müllabfuhrtagen ist die Beeinträchtigung des Fußgängerverkehrs evident, wenn ältere Personen mit Rollator, Einkaufshilfen und Eltern mit Kindern/Kinderwagen diesen Bereich benutzen müssen.

Zu beachten ist, dass durch die Ansiedlung von 300 neuen Bürgern oder mehr in einem Bereich, der bisher nur von knapp 50 Bürgern bewohnt wird, eine mindestens **Versechsfachung der Bevölkerungsdichte** erfolgt, die auch hinsichtlich des Zugangs weiterer

Personen (Besucher etc.) Auswirkungen hat. Geht man von bestehenden Sozialkontakten im üblichen Maße aus, so ist mehrmals wöchentlich von Besuchsverkehr auch im Privatbereich (d.h. für alle nicht unmittelbar von benachbarten Personen vorgenommenen Besuche) mit der Folge auszugehen, dass ein zusätzlicher Auto-, Kraftrad oder Fahrradverkehr zu erwarten ist. Der wird sich insbesondere auf den ruhenden Verkehr auswirken, weil die Besucher keinen Parkraum in der Tiefgarage erhalten, sondern den im öffentlichen Raum suchen werden/müssen. Das Angebot in den umgebenden Parkhäusern ist überwiegend fußläufig mehr als 15 Minuten entfernt und wird nur im Ausnahmefall genutzt werden. Eine Untersuchung der Stadt hierzu liegt nicht vor. Die Behauptung, dass eine solche Nutzung stattfindet, ist nicht empirisch belegt und in Anbetracht der gegenteiligen Erfahrungen in der Stadt während der Freimarktzeit trotz Verbotsregelungen als unzutreffend anzusehen.

Der Besuchsverkehr hat aber auch Auswirkungen auf den allgemeinen Fußgängerverkehr, weil die Fahrräder mangels eingeplanter Abstellräume für den Besuchsfahrradverkehr (inwieweit für die Anwohner nutzbare Räume ausreichend vorhanden sein werden, ist nicht klar) und die im öffentlichen Raum abgestellten Zweiräder den Fußgängerverkehr behindern werden. Nur die BLG verfügt mit eigenen Außenparkplätzen und Fahrrad- bzw. Rollerparkplätzen über eine entsprechende Vorhaltung.

Festzuhalten ist,

- durch den Neubau entsteht im öffentlichen Bereich ein Bedarf an Parkraum für PKW's von wahrscheinlich 200 neuen Plätzen, der in der Kohlhöckerstraße nicht darstellbar ist. Dass ein ausreichender Parkraum in (damit sie auch tatsächlich genutzt werden) naheliegenden Parkhäusern besteht, ist weder untersucht noch dargetan, sondern allenfalls behauptet, und entspricht nicht der empirischen Situation der letzten Jahre.
- Von der autoaffinen Klientel, die für das Objekt in Betracht kommt, ist der Fahrradverkehr als Alternative nicht oder nur eingeschränkt zu erwarten. Es liegen keine Studien oder Untersuchungen vor, die einen Verzicht der Bewohner auf Fahrzeuge belegen könnten. Aber auch dann, wenn man eine solche unrealistische Annahme unterstellt, weist der Bebauungsplanentwurf deshalb Mängel auf, weil er den notwendigen öffentlichen Raum für Zweiräder im unmittelbaren Umfeld des Neubaus nicht abschätzt und prüfbar beschreibt, andererseits für die unterstellte intensive Nutzung mit solchen Fortbewegungsmitteln keinen erkennbar ausreichenden Raum innerhalb des Gebäudes oder vor dem Objekt vorsieht.
- Durch das Bauvorhaben wird Parkraum für den ruhenden Verkehr beseitigt (Wegfall von 12 regulären Parkplätzen, auf denen die Sozialwohnungen geplant sind), der in der Gesamtrechnung nicht kompensiert werden kann.
- Die notwendigen Erhebungen zur sozio-ökonomischen Zusammensetzung der Bewohner wurden nicht vorgenommen, weshalb in keiner Weise auch nur im Ansatz eine gesicherte Prognose über die Art und Weise der Nutzungsprofile (mit oder ohne Auto, Zweiräder) hergestellt werden kann, insbesondere liegt auch kein Abgleich mit der vorhandenen Bewohnersituation vor, sodass ein Schluss aus der wahrnehmbaren Bestandslage im Viertel für das Neubauprojekt nicht gezogen werden kann und auch nicht gezogen wurde.

8.4 Fließender Verkehr

Durch die Anzahl der neuen Wohnungen ergibt sich ein Anstieg des zu- und abfahrenden Verkehrs allein durch die Bewohner des Objektes. Bei einem Minimum 180 Fahrzeugen (man muss eher von mindestens 200 – 250 Fahrzeugen ausgehen) ergeben sich in den Stoßzeiten 7.00 – 8.30 Uhr, 9.30 – 10.30 Uhr und 16.30 – 17.30 Uhr erhebliche Steigerungen. Geht man davon aus, dass das Gebäude im Wesentlichen hochpreisig realisiert wird, lässt dieses auf ein zahlungskräftiges Publikum schließen, das dann wenigstens bei Haushalten ab zwei Personen auch zwei Fahrzeuge zur Verfügung hat. Insbesondere der morgendliche Verkehr kollidiert mit der Zugangszeit zur Grundschule (7.45 – 8.30 Uhr) und dem Zufahrtverkehr der Eltern, die teilweise die Schüler per Auto, Fahrrad oder zu Fuß in die Schule bringen.

Aber auch unabhängig von der Stoßzeitfrage ergibt sich ein Anstieg der Verkehrsbelastung. Der Lieferverkehr wird sich allein wegen der mindestens Versechsfachung der Bewohnerzahl in diesem kurzen Straßenabschnitt mindestens verdoppeln, wenn nicht verdreifachen. Es ist von täglich bis zu 90 Anlieferungen und damit entsprechend hohen Anfahrten (der Fahrzeuge der Lieferdienste) auszugehen, jedenfalls von deutlich mehr als die statistisch fragwürdig ermittelten 18 Anfahrten des Gutachtens (0,005/Bewohner). Das bedeutet, unterstellt es gibt keine eigenen Lade- und Parkzonen für das Hochhaus, dass eine Behinderung des fließenden Verkehrs eintreten wird und daraus Belastungen der Anwohner mit Abgasen und Fahrzeuflärm resultieren. Solche Parkzonen sind aus der Planung oder dem textlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs nicht ersichtlich.

Die Feinstaubbelastung (Messpunkt Präsident-Kennedy-Platz) ist an bestimmten Tagen sowieso schon erheblich und wird durch den Anstieg des Verkehrs steigen. Ob hier über einen relevanten Zeitraum bereits die EU-Grenzwerte erreicht werden, wurde ersichtlich nicht untersucht.

Die Erhöhung des Verkehrs zur Abfallentsorgung ergibt sich – logischerweise – ebenfalls, d.h. die Stand- und Motorlaufzeiten der Entsorgerfahrzeuge innerhalb der Kohlhöckerstraße werden sich signifikant erhöhen. Auch dazu liegt keine tragfähige Betrachtung, kein wirkliches Konzept vor. Berücksichtigt man den Plan, in erheblichem Umfang den Baumbestand in der Kohlhöckerstraße wegen der Baumaßnahmen zu eliminieren, der eine Aufnahme des Staub- und Lärmteppichs ermöglicht bzw. die Auswirkungen minimiert, werden außerdem auch die Abgasemissionen noch verstärkt. Auszugehen ist bei der notwendigen Abfallentsorgung für den Restmüll (Bio + Papier/Plastik kommt hinzu) von 15 l pro Woche pro Bewohner mit einem Bedarf von 15 bis 18 Großcontainern oder einer entsprechenden Anzahl von 120/240 l-Behältern, was Auswirkungen auf die Standzeit der Müllfahrzeuge haben wird. Dieses wäre ein zwingender Grund für einen entsprechenden Anfahrtsbereich, der aus der Planung nicht ersichtlich und wohl auch im öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Investor als Verpflichtung nicht vorgesehen ist.

Durch die Erhöhung des fließenden Verkehrs ergibt sich im Übrigen auf Grund der Bodenstruktur eine Gefährdung der Bausubstanz der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Kohlhöckerstraße 36 und 37. Allein das Vorbeifahren eines LKWs führt zu messbaren Erschütterungen in der Kohlhöckerstraße 37, die Erhöhung der Durchfahrffrequenz (2000 LKWs allein für Abraum) dürfte damit zusätzliche Belastungen der geschützten Substanz bedeuten.

Eine spezielle geologische Untersuchung hierzu liegt nicht vor. Die allgemeinen Überlegungen zu diesem Thema, die aber bereits eine Risikosituation aufzeigen, reichen dazu nicht aus.

Aber auch der laufende Verkehr (mit und ohne Bauphase) stellt eine erhebliche Belastung dar. Inwieweit die Belastung durch anderweitige Maßnahmen gemindert werden kann (verkehrsberuhigt ist die Straße bereits durch eingebaute Schwellen vor der Schule und bei der Einfahrt in den westlichen Abschnitt der Kohlhöckerstraße), ist nicht geprüft worden. Ein Verkehrskonzept für den Straßenbereich Meinkenstraße, Salvador-Allende-Straße und Kohlhöckerstraße ist nicht erstellt worden. Diese Fragen haben also auch nicht in die Bebauungsplanung Eingang gefunden.

Eine Parkraumbewirtschaftungskonzeption für den betroffenen Teil des Ostertorviertels und den unmittelbar berührten Bereich um den geplanten Neubau wurde weder vorgelegt noch diskutiert. Gerade auf Grund der Erfahrungen der Verwaltung zum Thema „wildes Parken“ sollte man hier eine entsprechende Sensibilität erwarten und Lösungen fordern können.

Es fehlen zusammengefasst

- ausreichende Abstellflächen/-räume für PKWs, aber auch für Fahrräder und sonstige Zweiräder im Zufahrtbereich, insbesondere auch Besucherparkplätze,
- ein Konzept zum Ausschluss gesundheitlicher Beeinträchtigungen durch den Abriss(verkehr) und den sonstigen Baustellenverkehr,
- eine Vorsorge, um Substanzbeschädigungen der denkmalgeschützten Objekte während der Bauphase, aber auch während der späteren Nutzungsphase (auf Grund des zu erwartenden Mehrverkehrs) weitestgehend auszuschließen.

Letztlich gibt es auch kein Verkehrskonzept, das hier eine Vereinbarkeit von Kfz-Verkehr mit dem Fahrradverkehr aufzeigen könnte. Salvador-Allende-Straße und Kohlhöckerstraße werden sowohl von Kraftfahrzeugen als auch von Fahrrädern genutzt. Angesichts der enormen Zunahme des Kfz-Verkehrs bei Verwirklichung des Bauvorhabens sind ohne ein schlüssiges Konzept Kollisionen zwischen Fahrzeugen und Radfahrern vorprogrammiert. Es bleibt ungeklärt, wie der zwischen PKWs und Fahrrädern einzuhaltende Sicherheitsabstand von 1,5 m angesichts der schmalen Fahrbahnen eingehalten werden kann.

Ebenso wird es zu Konflikten bei der Kreuzung der Salvador-Allende-Straße mit dem Imre-Nagy-Weg / Kleine Meinkenstraße kommen. Hier quert eine stark frequentierte Fahrradwegverbindung von und nach der Altstadt die Salvador-Allende-Straße. Bei zunehmendem Fahrzeugverkehr dürfte sich der dortige hochgepflasterte Kreuzungsbereich zu einer Stau- und Kollisionszone entwickeln. Auch hierfür bedarf es eines Konzeptes, das aber in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorhanden ist.

8.5 Müllabfuhr

Die Abfallentsorgung in der Salvador-Allende-Straße führt allein wegen der geringen Breite der Fahrbahn zu einem Stauverkehr auf der gesamten Länge der Straße (ein Überholen ist

definitiv nicht möglich). Durch die Abfallbereitstellung auf den Bürgersteigen entsteht gleichzeitig ein Zwang für Fußgänger, in mehreren Abschnitten der Straße auf die Fahrbahn auszuweichen. Wie schon ausgeführt sind die Bürgersteige auf der Altbauseite teilweise nur 85 cm breit, insgesamt beträgt die Fußwegbreite lediglich 0,8 bis 1,0 m, zur Fahrbahn sind die Bürgersteige durch Abnutzung erheblich geneigt, was insbesondere bei der Altersstruktur der Bewohner zu ungewolltem Abgleiten auf die Straße führt. An Abfuhrtagen ist das Problem verschärft. Mit dem Neubau von Sozialwohnungen im südlichen Teil der Salvador-Allende-Straße wird sich damit eine Vergrößerung dieses Problems ergeben.

Eine zumindest ungefährlichere Nutzung des Gehweges wäre notwendig, ist aber nach der Begründung des Bebauungsplans nicht vorgesehen, ebenso kein Begrenzungsschutz, der allerdings auch bei den Abfuhrzeiten mit dem notwendigen Raum für die Stellflächen der Abfalltonnen und des zu entsorgenden Materials kollidieren würde

Die Staugefahr führt im Übrigen zu einer Belastung der Anwohner durch den Standverkehr (laufender Motor über einen erheblichen Zeitraum, der durch das Mehr an Zuladungsstellen noch verlängert wird). Auch dieses hat in der Entwurfsplanung keine Berücksichtigung gefunden.

Das Problem der Stauindizierung stellt sich in der Kohlhöckerstraße in ähnlicher Weise, wobei hier – eventuell je nach Parkplatzinanspruchnahme – ein Vorbeifahren des fließenden Verkehrs möglich wäre. Wird allerdings vom gesteigerten Bedarf für den ruhenden Verkehr ausgegangen (Mehrbedarf der Anwohner und weil bereits jetzt viele Innenstadtbesucher – wegen des Zugangs zum Markt über die Bischofsnadel – in der Kohlhöckerstraße parken), so ist damit eher nicht zu rechnen. In Höhe Kohlhöckerstraße 37 ist an den Tagen der Abfallentsorgung mit einem erhöhten Risiko für die Bewohner zu rechnen, weil der Hausausgang beim Austritt – bewegungsbedingt – unmittelbar an den Fahrbahnbereich führt und damit Risikosituationen verschärft. Zumindest im Haustürbereich ist dann eine Begrenzung wegen Kollisionsgefahr Fußgänger/Fahrverkehr zwingend.

8.6 Lieferverkehr

Durch den Zuzug von wahrscheinlich rund 300 neuen Bewohnern wird auch die Anlieferung an diese Bewohner entsprechend zunehmen. Geht man von der aktuellen Erfahrung aus, so dürfte hinsichtlich DHL, UPS, Hermes et alia eine Zugangsfrequenz von täglich einmal pro 10 Bewohner nicht unrealistisch sein. Dieses bedeutet aber, dass bei einem Zugang von 300 Bewohnern weitere 30 Fahrten der Zustelldienste wahrscheinlich sind. Unterstellt es gibt keine eigenen Parkflächen auf dem Neubaugelände ist die Belieferung nur möglich, wenn die Zustellfahrzeuge im öffentlichen Bereich abgestellt werden, was damit zumindest in einem Großteil der möglichen Halteflächen zu Verkehrsbehinderungen führt. Zu berücksichtigen ist zudem die Haltedauer, die alleine wegen des Aufsuchens der Häuser des geplanten Gebäudekomplexes zu erheblichen Verzögerungen führen muss. Statt üblicherweise zwei bis fünf Minuten wird das zu fünf bis zehn Minuten Haltedauer vor dem Neubau führen, also einem Bedarf von wenigstens ein bis zwei Stunden über den Tag, in dem der Verkehr zumindest behindert wird.

Neben den Zustelldiensten gilt das selbstverständlich auch für Getränke- und ähnliche Anlieferungen.

Eine Lösung zur Verminderung der Risiken – wie insbesondere auch für die Grundschüler in Zeiträumen nach der Beendigung des Unterrichts usw. – ist in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs nicht bedacht.

8.7 Bauphase

Ein besonderes Problem stellt die Bauphase (Abriss + Neubau dar). Aufgrund des fast vollständigen Abrisses des Objektes ergibt sich allein durch den Abraumverkehr eine erhebliche Belastung des vorhandenen Umfeldes. Es ist zu berücksichtigen, dass im Fall des Abrisses der damit verbundene Verkehr für einen Zeitraum von sechs bis neun Monaten erheblich gesteigert wird. Realistisch ist der Einsatz von rund 2000 LKWs (mindestens 20 to) für das vorhandene Bauvolumen. Daraus ergeben sich pro Tag über einen Zeitraum von sechs bis neun Monaten bei 20 Werktagen 18 bis 12 Fahrzeuge, also bei etwa sechs Stunden täglichem LKW-Verkehr jede Stunde mindestens drei bis zwei Fahrzeuge. Eine Umstellung auf 40-to-LKWs, die aber bei der Straßenstruktur ohnehin nicht möglich wäre, führt zwar zu einer schnelleren Abfuhr(gesamt)zeit, würde jedoch zu noch negativeren Auswirkungen hinsichtlich des Lärmpegels und der Straßenabnutzung sowie zu gravierenden Schäden an der Substanz der umliegenden Häuser führen.

Dass dies zu einem gesteigerten Lärm, zu Staub und Verkehrslast führt, dürfte auch ohne spezifische Kenntnisse einleuchten. Insbesondere wenn der Abraum über die Kohlhöckerstraße abtransportiert würde, ergibt sich zusätzlich das Problem, dass dieser Verkehr mit der bisher üblichen Verkehrslast kollidieren wird. Eine Untersuchung zu diesem Thema liegt nicht vor, wäre aber für die Beurteilung der Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben relevant. Die Auswirkungen auf die Bausubstanz im Bestand sind nicht exakt prognostizierbar, es werden aber sicher Schäden an Häusern (die teilweise unter Denkmalschutz stehen) entstehen.

Auswirkungen hätte der zu erwartenden Umfang der Schäden auch auf das Verhältnis von Mietern und Eigentümern. Mieter werden zulässigerweise Mietminderungen von 30 bis 40 % geltend machen können (Substanzschäden durch Rissbildung und damit einhergehende fremdbestimmte Beeinträchtigung der Mietobjektnutzung während des Abrisszeitraumes und der anschließenden nachträglichen Renovierung samt damit einhergehenden Nutzungseinschränkung). Bei den Eigentümern verbleiben Einbußen durch die Minderung der Mieten und das Risiko späterhin auftretender Schäden.

Die Belastung der Anwohner wird darüber hinaus auch nach dem Abriss nur unwesentlich weniger werden, da das notwendige Baumaterial über die Salvador-Allende-Straße und die Kohlhöckerstraße angeliefert werden muss.

Da die gesamte Bauphase einen Zeitraum von rund zwei bis drei Jahren betragen wird, ist auch die Erschwerung der Unterrichtssituation an der Bürgermeister-Smidt-Grundschule von Bedeutung. Jedenfalls für die Klassenräume direkt an der Kohlhöckerstraße ist von einer signifikanten Beeinträchtigung auszugehen, einerseits wegen des entstehenden Lärms, andererseits aber auch wegen der schon angesprochenen, teilweise wohl auch giftigen Staubbelastung. Aus beiden Gründen dürfte die Belüftung in den Klassenzimmern eingeschränkt werden, weil das Öffnen der Fenster nicht jederzeit möglich ist. Ob das bei dem zunehmenden Individualverkehr nach einem Erstbezug des geplanten Gebäudekomplexes weiter zutreffen wird, ist nicht untersucht worden. Die Lärmermittlungen basieren offenbar

auf einer reinen allgemeinen Vergleichsbetrachtung und nicht aufgrund tatsächlicher Ermittlungen vor Ort und daraus entwickelter prognostischer Werte. Dass aktuell Anforderungen wegen der Pandemie (Belüftungsvorschriften) hinzukommen, ist hoffentlich nur ein temporäres Ereignis. Wenn aber der Abriss nach derzeitigem Stand ab dem Jahresende 2020 vorgesehen ist, muss der zeitliche Beginn vor dem geschilderten Hintergrund überdacht werden. Die allgemeinen Annahmen der Verwaltung reichen als Grundlage – gerade wegen der langanhaltenden Wirkungen bei den Schulkindern – nicht aus.

Dass durch den ansteigenden Bauverkehr auch das Verkehrsrisiko für die Schüler steigen wird, muss nicht weiter ausgeführt werden. In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist dazu nichts ausgeführt.

Schließlich ist nicht bedacht worden, dass die Kanalisation in den betroffenen Straßen durch den baustellenbedingten Schwerlastverkehr ebenfalls gefährdet ist. In einer Auskunft des Amtes für Straßen und Verkehr vom 06.02.2019 heißt es:

„Leider muss ich Ihnen mitteilen, dass uns derzeit keine aussagekräftigen Unterlagen zum Fahrbahnaufbau in der Salvador-Allende-Straße vorliegen. Nach unserer Einschätzung ist dort aber von einem Aufbau auszugehen, welcher starken Dauerbelastungen nicht standhält.“

Wenn keine aussagekräftigen Unterlagen zur Tragfähigkeit der Salvador-Allende-Straße vorliegen, ist jedenfalls von dem Risiko einer Überbelastung der Fahrbahn und ihres Unterbaus auszugehen. Dieses wirkt sich dann folgerichtig auch auf die in der Straße liegenden Kanäle aus. Wenn dieses Risiko ausgeschlossen werden soll, bedarf es statischer Untersuchungen zur Belastungsfähigkeit. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass die Fahrbahn den zu erwartenden Schwerlastverkehr nicht verkraften würde. Nach der zitierten Einschätzung des Amtes für Straßen und Verkehr vom 06.02.2019 muss diese Gefahr eher bejaht werden. Solche Untersuchungen sind aber nicht angestellt worden.

Eine entsprechende Situation ist auch für die Kohlhöckerstraße anzunehmen.

8.8 Brandschutz und Hilfsdienste im Zusammenhang mit der Verkehrssituation

Eine spezielle Verkehrsfrage ergibt sich aus dem Einsatz von Fahrzeugen im Bereich Brandschutz und/oder Sanitätsdiensten. Relevant unter dem Gesichtspunkt des Verkehrs ist insoweit zumindest das Thema der sicheren und schnellen Zufahrt.

Im Gegensatz zum bisherigen Bestand einer gewerblich genutzten Immobilie ist die Brandlast und das Brandlasthandling bei Wohnbauten erheblich aufwendiger und komplexer. Daraus resultieren ebenfalls Bedenken gegen eine zu hohe Verdichtung der geplanten Wohnbebauung. Weist der Gewerbebereich doch durch technische Vorgaben (z.B. Sprinkleranlagen) und eine über den Tag geringere Personenpräsenz (üblicherweise nur tagsüber genutzt, in den Abendstunden weniger Personen, da nur Reinigungs- und Wachdienste) und ohne Schlafzeiten (mit dann erheblichen Wahrnehmungs- und Reaktionszeitdefiziten) insgesamt ein geringeres Risiko auf, ist die Anforderung an reine Wohnbebauung weitaus komplexer.

Die Zufahrt und der schnelle Zugang für die Feuerwehr sind hier kritisch zu sehen. Die Zufahrt kann auf Grund der vorhandenen Gemengelage nur mit Schwierigkeiten erfolgen. Eine Zufahrt über die Salvador-Allende-Straße ist insbesondere im Bereich der Fahrbahnverengung im mittleren Teil (3,5 m bei 0,8 m Bürgersteig) schwierig, wenn man die Breite der Rettungsfahrzeuge (nach DIN 2,55 m), die Länge (bis zu 8 m) und das Gewicht (bis zu 15 t) betrachtet und in Rechnung stellt, dass bei dem ruhenden Verkehr auf der linken Seite (Parkbuchten) nicht selten auch Wagen eingeparkt werden, die in die Fahrbahn hineinragen und damit Feuerwehren an der Durchfahrt hindern. Insbesondere aber im Einbiegebereich der Salvador-Allende-Straße in die Kohlhöckerstraße ergeben sich bei entsprechend langen Fahrzeugen wegen des ruhenden Verkehrs dort Rangierprobleme, die Rettungs- und Löscharbeiten behindern.

Technische Lösungen sind in der Begründung des Bebauungsplans für den Verkehrsfluss im Brandfall nicht angedacht.

Ein Brand in einem Hochhaus (genauer hier in mehreren Hochhäusern denkbar, wenn sich ein Flächenbrand ergibt) würde den Einsatz von mehreren Wehren ergeben, deren Zufahrten bereits im Planverfahren (!) geklärt sein müssen. Durch die richtige oder falsche Konzeption sind die umliegenden Bewohner in der Salvador-Allende-Straße, der Kohlhöckerstraße und eventuell auch am Rembertikreisel unmittelbar in Mitleidenschaft gezogen, weshalb sich die Prüfung und konzeptionelle Absicherung auch auf diesen Bereich erstrecken müssen, was aber nicht erfolgt ist.

Ähnlich, wenn auch nicht so gravierend ist die Frage des Zugangs von Fahrzeugen für die allgemeinen Pflegedienste. Die Durchfahrt dürfte im Wesentlichen sichergestellt sein, zumal die Pflegedienste in der Regel mit Klein-PKW's anfahren (zurzeit etwa zwei bis drei Pflegedienste im betroffenen Bereich der Kohlhöckerstraße), aber mit zu erwartender steigender Tendenz. Auf Grund der täglichen Anfahrt ergeben sich damit entsprechende Anforderungen an die (kurzfristigen) Nutzungen im Bereich des öffentlichen Verkehrsraumes. Diese sind zurzeit unproblematisch, weil die allgemeinen Parkflächen ausreichen. Bei einer mindestens Versechsfachung der Bewohneranzahl ist das nicht mehr darzustellen, soweit nicht im und am Objekt auch dafür spezielle Parkflächen konzipiert werden.

Dasselbe Argument gilt für den Zugang von Rettungsfahrzeugen.

Insgesamt wäre bei der beabsichtigten Verdichtungslage notwendig gewesen, dass

- die Nutzung beider TG-Geschosse zwingend vorgeschrieben wird, um mehr Parkraum ohne Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraumes zu erreichen,
- darüber hinaus für den Lieferverkehr sowie für Rettungs- und Pflegedienste eigene Parkplätze auf dem Bauareal ausgewiesen werden,
- bei der Größe des Objektes und der Baudichte auch allgemein verfügbarer Parkraum auf dem Baugrundstück für Besucher vorgesehen wird.

Ergänzend ist auszuführen, dass sich die Feuerwehrezufahrt zum ehemaligen Bundesbankgelände derzeit an der Salvador-Allende-Straße befindet. Da diese Straße hier nur etwa 3,5 m breit ist, kam es in der Vergangenheit bei der Ein- und Ausfahrt der Geldtransporter wiederholt zu Unfällen und Beschädigungen der gegenüberliegenden

Zaunanlagen und Garagentore des Gebäudes Kohlhöckerstraße 22. Die LKWs der Feuerwehr (Leiter-, Gerätewagen usw.) überschreiten die Länge der Geldtransporter. Nach dem Bebauungsplanentwurf ist eine Feuerwehrezufahrt überhaupt nicht mehr vorgesehen. Ein Brandschutzkonzept fehlt offenbar auch. Es ist des Weiteren davon auszugehen, dass das Einbiegen von Feuerwehrfahrzeugen in die Kohlhöckerstraße von der Salvador-Allende-Straße aus nicht weniger Probleme bereiten würde und wohl dann mit Parkverboten (und Verminderung des sowieso knappen Parkraumes) einhergehen würde.

8.9 Belastung mit Feinstaub während und nach der Bauphase

Aus den verkehrstechnischen Überlegungen (insbesondere zum fließenden Verkehr) ergeben sich in der Bauphase – vor allem während des Abrisses – zu erwartende Beeinträchtigungen durch Feinstaub und Abgase.

Eine Untersuchung über die zu erwartenden tatsächlichen Belastungen bei einem Abriss des vor allem als Betonskelett konzipierten Bankgebäudes liegt nicht vor, wäre aber in Anbetracht der Tatsache erforderlich, dass sich bereits durch kurzfristige – nur wenige Stunden dauernde – Emissionen an Feinstaub (hier das Feuerwerk zum Jahresanfang) eine deutliche Überschreitung der Grenzwerte nach den einschlägigen Vorschriften ergeben hatten. Da die Baustellenbetriebe über einen längeren Zeitraum erfolgen würde, müssen solche Emissionen auf der Grundlage konkreter, vorhabenbezogener Aspekte eruiert werden. Das ist nicht erfolgt. Zu kritisieren ist, dass die Überwachungsstellen am Präsident-Kennedy-Platz und in der Straße Am Dobben dazu nicht ausgewertet wurden.

Diese Fragen sind vor allem deshalb besonders relevant, weil – wie bereits ausgeführt – während der Bauzeit die Grundschul Kinder (über die gesamte Grundschulzeit!) durch Feinstaub gesundheitlich beeinträchtigt werden. Die gesundheitlichen Konsequenzen für sehr junge Heranwachsende sind nicht untersucht worden.

Zusammengefasst

- fehlt eine konkrete Ermittlung der Feinstaubbelastung über den gesamten zu erwartenden Zeitraum in einer gutachterlichen Feststellung eines unabhängigen, nicht vom Investor bezahlten Sachverständigen, welche die besondere Situation und Gemengelage vor Ort berücksichtigt und die Auswirkungen auf die Schüler (primär), aber auch auf die Anwohner (vor allem auf die jetzt so oft im Focus befindliche Risikogruppe der „Älteren“) darstellt.
- Vor diesem Hintergrund muss stets die Alternative eines Teilabbrisses geprüft werden. Dieses könnte andere Optionen ermöglichen, z.B. den Kernblock des Bestandsgebäudes zu erhalten und ansonsten ergänzende Gebäudestrukturen in Holzbauweise zu errichten.

9 Stadtbild

Mit dem historisch gewachsenen Stadtbild des Ostertorviertels ist das Bauvorhaben, als dessen rechtliche Grundlage der beabsichtigte vorhabenbezogene Bebauungsplan dienen soll, nicht zu vereinbaren.

Die Begründung erweckt den Eindruck, als ob das Vorhaben eine gewissermaßen organische Fortsetzung der Bahnhofsvorstadtbebauung sei. Dazu ist festzustellen, dass die Kohlhöckerstraße nicht zur Bahnhofsvorstadt gehört. Sie liegt ziemlich genau in der Mitte des Ostertorviertels. Das Ostertor zeichnet sich durch eine völlig andere Stadtstruktur als die Bahnhofsvorstadt aus. Auch der Begriff Innenstadt ist hier problematisch. Das Ostertorviertel war nie Teil der Bremer Altstadt, sondern gehörte traditionell zu den Bremer Vorstädten, die eine andere Architektur und soziale Zusammensetzung als die Altstadt hatten.

Das verdeutlicht auch die bestehende Bebauung in der Kohlhöckerstraße. Die bauliche Ausnutzung der weiteren Grundstücke an der Kohlhöckerstraße wird durch die geltenden Bebauungspläne geregelt. Auf der Nordseite gelten die Pläne 2232 und 1518, auf der Südseite die Pläne 2136, 1514 und 1502.

Der Bebauungsplan 2232 betrifft das Areal um das ehemalige Bundesbankgrundstück und ist bei einer Betrachtung der umgebenden städtebaulichen Situation, an die eine Neubebauung angepasst werden soll, auszublenden.

Der Bebauungsplan 1518 regelt den Bereich zwischen Kohlhöckerstraße und Auf den Häfen. Für die bebaubare Fläche längs der Kohlhöckerstraße sind vier Geschosse in geschlossener Bauweise sowie die Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, wobei die Gebäude teilweise dem Denkmalschutz unterliegen.

Der Bebauungsplan 2136 gilt für die Bebauung zwischen Kohlhöckerstraße und Contrescarpe, enthält keine Geschossflächenzahl, sondern Höhenfestsetzungen von 15 m bis 17,5 m. Der Bebauungsplan 1514 betrifft den Bereich südlich der Kohlhöckerstraße etwa ab Einmündung Heinrichstraße bis Rutenstraße. Er sieht auch keine Geschossflächenzahl vor, sondern eine Begrenzung auf vier Geschosse. Das gleiche gilt für den Bebauungsplan 1502 für das Gebiet zwischen Kohlhöckerstraße und Charlottenstraße.

Tatsächlich ist die Situation in der Kohlhöckerstraße davon geprägt, dass hier ganz überwiegend Gebäude mit drei oder vier Geschossen vorhanden sind. Eine Anpassung der geplanten Bebauung des ehemaligen Bundesbankgrundstücks an die städtebauliche Situation in der Kohlhöckerstraße hinsichtlich Höhe und Verdichtung könnte nur zu dem Ergebnis führen, dass bei reiner Wohnbebauung eine Geschossflächenzahl von 1,2, eine maximale Höhe von 17,5 Metern und höchstens vier Geschosse realisiert werden könnten.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine anfängliche Gebäudehöhe zur Kohlhöckerstraße zwischen 16,95 m und 17,25 m und fünf Geschossen vor, allerdings nur in einer Tiefe von 5 m. Gleich danach steigt die Gebäudehöhe zur Straßenseite auf 20,1 m bis 20,4 m bei sechs Geschossen an, um nach weiteren etwa 8 m Tiefe des anschließenden Gebäudeteils schon auf eine Hochhaushöhe von 22,3 m bis 25,8 m und sieben Geschosse anzuwachsen. Der vorgehängte niedrigere Gebäudeteil zur Kohlhöckerstraße hin erweist sich bei einer solchen Gebäudestruktur lediglich als Scheinfassade.

Die Umgebungssituation in der Kohlhöckerstraße ignoriert der Bebauungsplanentwurf. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bremer Landesdenkmalpfleger, Prof. Dr. Skalecki, auf mehreren öffentlichen Veranstaltungen erhebliche Bedenken gegen das Investorenvorhaben geäußert hatte. Die Bedenken betrafen sowohl die Höhe als auch die Massivität des geplanten Gebäudekomplexes. In einem veröffentlichten Aufsatz unter dem Titel „Der Turmbau zu Babel oder: Die Arroganz moderner Architektur gegenüber der Historie“ geißelt er die

Missachtung gewachsener Stadtstrukturen durch überdimensionierte Bauten. Aus seinem Aufsatz sind nachfolgend einige auch für das hier geplante Bauprojekt passende Zitate wiedergegeben: *„Heute ist es inzwischen nur noch die Macht des Kapitals, die in einer Art Hochhauswahn zur Schau gestellt wird und die glaubt, sich ohne Rücksicht auf alles Umgebende präsentieren zu können. Flankiert werden diese Wünsche der finanzstarken Investoren von Architekten und Stadtplanern, die „sich damit einen Namen“ machen wollen. ... ein Fieber, von dem sich immer wieder Architekten und Stadtplaner anstecken lassen. Es ist gekennzeichnet von einem missionarischen Sendungsbewusstsein, großer Arroganz gegenüber der Geschichte, Selbstdarstellungstreiben zusammen mit dem flankierenden Kapital sowie einem Autismus gegenüber der gesamten sozialen und kulturellen Umwelt. ... Andererseits ist aber für unsere historisch gewachsene Städte das Phänomen der Hochhausmanie besonders gefährlich. Stadtplaner und Architekten, getrieben von Investoren, drängen in viele Städte mit Hochhausprojekten, die keinerlei Verhältnismäßigkeit besitzen und den Geist des Ortes bewusst negieren. Dabei entstehen ortlose und austauschbare Architekturen mit monotonen Fassadenmustern. Besonders zerstörerisch sind jedoch die Disproportionalität und die Maßlosigkeit im städtebaulichen Kontext.“*

Diese Zeilen wurden nicht im Hinblick auf das Bauvorhaben Kohlhöckerstraße geschrieben, aber sie zeigen die völlig zutreffende Sichtweise des Landesdenkmalpflegers auf und passen hier in gleicher Weise. Auch bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf erfolgt keinerlei Rücksichtnahme auf die gewachsene Baustruktur der Kohlhöckerstraße mit etlichen denkmalgeschützten Fassaden. Die Bauentwürfe zeigen langweilige Betonkästen mit monotonen Fassaden auf und stellen eine reine Funktionsarchitektur dar. Das hoch verdichtete Vorhaben ist mit seiner extensiven rückwärtigen Bebauung für das Ostertor insgesamt untypisch und zeigt die gänzlich fehlende Sensibilität im Hinblick auf die vorhandenen Baustrukturen im Viertel auf.

Es ist hier zur Vervollständigung einzufügen, dass sich die Bürgerinitiative mit einem Schreiben vom 06.12.2019 an alle Abgeordneten der Bremischen Bürgerschaft gewandt hatte. Dort wurde mit Blick auf die Besonderheiten des Ostertorviertels und die kritische Wahrnehmung des geplanten Bauvorhabens durch die große Mehrheit der hier ansässigen Bevölkerung eine Erklärung übermittelt, in der es hieß:

„Die im Bremer Viertel - teilweise bereits seit Generationen - wohnenden Menschen wehren sich gegen die Verunstaltung ihres Stadtteils durch die geplante Errichtung eines Hochhauses in ihrem Stadtteil. Sie sind glücklich und dankbar, dass, anders als viele andere Stadtteile unserer Heimatstadt (wie beispielsweise die Bahnhofsvorstadt, Utbremen, Walle oder die alte Neustadt), das Viertel im Zweiten Weltkrieg nur relativ geringfügig zerstört wurde und ein großer Teil der historischen Bausubstanz aus dem 19. und beginnenden 20. Jahrhundert erhalten geblieben ist.

Das hat dazu geführt, dass sich das Viertel in den letzten Jahrzehnten immer mehr zu einem Magnet und Zentrum des Tourismus in unserer Stadt entwickelt hat. Die Bürgerinnen und Bürger möchten das Kleinod mit der über zwei Jahrhunderte gewachsenen kleinräumigen Vielfalt in ihrer Einzigartigkeit künftigen Generationen erhalten.

Die im Viertel wohnenden Menschen wehren sich nicht gegen eine maßvolle Bebauung, die der über fast zwei Jahrhunderte gewachsenen Baukultur entspricht, und die sich in die tradierte historische Bausubstanz behutsam einfügt.

Das Grundstück in der Kohlhöckerstraße, auf dem das geplante Hochhaus errichtet werden soll, war 1968 von der Deutschen Bundesbank zur Errichtung eines Ersatzbaues für die seinerzeit in gemieteten Räumen am Wall befindliche Landeszentralbank erworben worden. Der Neubau der Landeszentralbank wurde im Jahre 1985 fertig gestellt. Aber bereits ca. 10 Jahre später wurde die mit einem riesigen finanziellen Aufwand errichtete Landeszentralbank Bremen wieder geschlossen und die Aufgaben der Bank der neu errichteten Landeszentralbank Oldenburg übertragen!

Im Herbst 2017 erwarb sodann nach einem längeren Leerstand die Firma Evoreal (eine Tochtergesellschaft des Otto-Konzerns in Hamburg) das Areal von der Deutschen Bundesbank.

Bereits kurze Zeit später wurde ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb für das Grundstück Kohlhöckerstraße ausgeschrieben, und zwar nicht von der Stadtgemeinde Bremen, die gemäß § 2 BauGB für die Bauleitplanung in eigener Verantwortung eigentlich ausschließlich zuständig ist, sondern durch die Firma Evoreal GmbH! Die Fachpreis- und Sachpreisrichter wurden von der Firma Evoreal benannt.

Die Entscheidung, ob der geltende Bebauungsplan für das Grundstück geändert wird, insbesondere dahingehend, dass er die von der Evoreal favorisierte Hochhausbebauung zulässt, liegt ausschließlich im Bereich der Legislativen, d.h. der gewählten Volksvertreter. Weder in dem Fachpreisgericht noch in dem Sachpreisgericht saß auch nur ein Mitglied der Legislative, d.h. ein gewählter Volksvertreter.“

Dass das Bauvorhaben auf der Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geeignet ist, nachhaltig die Baustruktur und die Besonderheiten des Ostertorviertels negativ zu verändern, wird nicht nur von der Bürgerinitiative so gesehen. Ausgehend vom Präsident-Kennedy-Platz ist eine Entwicklung zu verzeichnen, die einen mit der Bauweise im Viertel unvereinbaren Keil klotziger Architektur immer weiter in das Ostertor hineinschiebt. Dieser Keil kann wiederum als Referenzzone für weitere derartige Vorhaben missbraucht werden.

Für diejenigen, die schon seit Jahrzehnten im Viertel leben, kommen die Erinnerungen an die Mozarttrassen-Planung wieder hoch, die ebenfalls in grotesker Weise ein Hochhausband mitten durch das Ostertorviertel vorsah. Es ist erschreckend, dass diese Vorgänge vor bald fünf Jahrzehnten offenbar entweder aus dem Gedächtnis der Verantwortlichen für die jetzige Bauplanung komplett gestrichen sind oder – noch schlimmer – hieran mit der jetzigen Planung wieder angeknüpft wird.

Wenn in der Begründung ausgeführt wird, dass von dem Vorhaben kein Störpotential ausgehe, ist dieses vor dem geschilderten Hintergrund nicht nachvollziehbar und ignoriert die fachlichen Bedenken des Landesdenkmalpflegers, die dieser mehrfach geäußert hatte. Hier wird die massive Störung durch mehrere mit der traditionellen Bauweise im Ostertor unvereinbare Blockbauten schlicht geleugnet. Bezeichnend ist auch die Darstellungsweise in der Begründung. Statt wahrheitsgemäß von Hochhäusern zu schreiben, die hier errichtet werden sollen, ist immer nur von „Hochpunkten“ die Rede. Die Realität soll mit Semantik zugedeckt werden. Ein Hochhaus ist kein Punkt, sondern bleibt ein Hochhaus trotz der sprachlichen Umformung in der Begründung.

In ähnlicher Weise wird die Anordnung der geplanten Hochhäuser auf dem Areal durch Falschbezeichnungen in einen sprachlichen Nebel gehüllt. An mehreren Stellen in der Begründung ist von einem Innenhof die Rede, in dem wesentliche Teile des Gebäudekomplexes errichtet werden sollen. Es gibt hier keinen Innenhof. Ein Innenhof liegt vor, wenn eine freie Fläche innerhalb einer Gebäudestruktur von allen Seiten umbaut ist. Ein solcher Innenhof existiert überhaupt nicht. Vielmehr grenzt das jetzt geplante elfgeschossige Hochhaus unmittelbar an die öffentliche Grünanlage Imre-Nagy-Weg an. Diese Anlage wird durch das etwa 35 m hohe Gebäude, die durch das Hochhaus verursachte Verschattung und die gebäudebedingten Windverwirbelungen massiv beeinträchtigt werden. Die Behauptung, das Hochhaus würde in einem Innenhof errichtet werden, soll darüber täuschen, dass es tatsächlich direkt an eine öffentliche Grün- und Verkehrsanlage angrenzt.

In der Begründung wird wiederholt von der besonderen städtebauliche Situation im Plangebiet gesprochen, so wird zu den Nachteilen durch die GFZ-Überschreitung ausgeführt: *„Im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation im Plangebiet werden diese Nachteile jedoch als hinnehmbar eingestuft.“*

Was die besondere **städtebauliche Situation** im Plangebiet ausmacht, wird nirgends erläutert. Auch städtebauliche Vorteile werden an keiner Stelle in der Begründung erläutert, als Planungsziel wird die Schaffung von 180 Wohneinheiten genannt. Offenbar wäre auch die Zahl von 160 Wohneinheiten als Planungsziel ausreichend gewesen, denn zunächst wurde diese Zahl in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung genannt.

Mit Blick auf den Städtebau wird schließlich in der Begründung der Versuch unternommen, die überzogene Ausnutzung zu rechtfertigen:

*„Aufgrund der besonderen **städtebaulichen Situation** ist im Plangebiet die erhöhte bauliche Dichte städtebaulich gerechtfertigt:*

- - *Es soll eine bauliche Nutzung im innerstädtisch liegenden und verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet konzentriert werden.*
- - *Es soll ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die bauliche Nutzung von bisher baulich freigehaltenen Flächen im Außenbereich weitgehend vermieden wird.*
- - *Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses soll ermöglicht werden, so dass ein hochwertiges städtebauliches Konzept im Plangebiet realisiert werden und gleichzeitig ein hochwertiger Freiraum im rückwärtigen Bereich der Bebauung hergestellt werden kann.“*

Worin der hohe Wert des städtebaulichen Konzepts besteht, wird nicht erläutert, erst recht nicht, wieso der geplante Freiraum hochwertiger ist als der bestehende. Die folgenden drei Rechtfertigungsgründe sind Behauptungen, die fachlich keinen Bestand haben können.

- - *„Der Übergang zwischen der Bebauung am Präsident-Kennedy-Platz und der Bebauung des Ostertorviertels soll aufgegriffen und im Sinne der Stadtreparatur als Blockrand weiterentwickelt werden.“*

Der Übergang zwischen der Bebauung am Präsident-Kennedy-Platz und der Bebauung des Ostertorviertels wird derzeit durch die Sockelbebauung der Landeszentralbank und die angrenzenden Altbauten an der Kohlhöckerstraße sowie den Freiraum des Parkplatzes an der Salvador-Allende-Straße gebildet. Dabei ist deutlich, dass schon der maßstabssprengende Bau der Landeszentralbank eine Beschädigung des Ostertorviertels bedeutete. Statt nun durch eine maßstäbliche Blockrandbebauung in Anlehnung an die Höhen der historischen Bebauung diese Beschädigung zu reparieren, werden jetzt höhere „Hochpunkte“ eingesetzt, die als Solitäre mitnichten dem Gedanken einer verbindenden Blockrandbebauung folgen! Der quer zur Bebauung in den Blockinnenbereich hineinragende elfgeschossige massive Baukörper widerspricht dem Prinzip einer Blockrandbebauung!

- *„Durch die Anordnung des elfgeschossigen Baukörpers im Innenhof sowie die Berücksichtigung der umliegenden Gebäudehöhen soll dem Denkmalschutz der Umgebung Rechnung getragen werden.“*

Betrachtet man die vorhandene maßstäbliche und feingliedrige denkmalgeschützte drei- bis fünfgeschossige Bebauung an der Kohlhöckerstraße und der Salvador-Allende-Straße, dann ist angesichts der Auftürmung von bis zu elfgeschossigen Baumassen diese Behauptung schlicht absurd! Das gilt auch für die folgende Behauptung:

- - *„Die bauliche Dichte des Umfelds soll aufgegriffen und ein Strukturbruch zum Ortsbild, wie er derzeit besteht oder durch eine Geschossflächenzahl von 1,2 bewirkt werden würde, soll vermieden werden.“*

Die Implantation dieser unförmigen Baumasse in das kleinmaßstäbliche Umfeld ist das Paradebeispiel für einen Strukturbruch!

Es trifft zu, dass auch schon das niedrigere Gebäude der Landeszentralbank einen Strukturbruch bewirkte – auch wenn es einer Blockrandbebauung näherkam. Dass jedoch mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 ein solcher bewirkt würde, ist eindeutig falsch, sind doch solche Geschossflächenzahlen im Ortsbild überall vertreten!

Aus alledem wird deutlich, dass das primäre Ziel der Planung nicht die Versorgung mit Wohnraum ist, der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt, sondern die Maximierung der Grundstücksausnutzung und damit der Rendite des Investors.

Schließlich ist als negative Veränderung des Stadtbildes zu verzeichnen, dass das Kunstwerk „Boule-Spiel“ von Bernd Uiberall vor dem Eingang der Landeszentralbank verschwinden soll. Gerade diese spezielle Kunst im öffentlichen Raum mit ihren überdimensionalen Kugeln aus Granit wird von den Ostertor-Bewohnern außerordentlich geschätzt, das Kunstwerk ist ein Identifikationsort und gleichzeitig eine Spielzone von Kindern.

Nicht nur die geplante Architektur, sondern auch der Angriff auf die Kunst in der Kohlhöckerstraße ist kennzeichnend für die Rücksichtslosigkeit, mit der hier ein Projekt ohne Sensibilität für Örtlichkeit, Umgebung und Lebensgefühl der Anwohner durchgezogen werden soll.

10 Verschattung

Das Baugesetzbuch nennt in §1 als erstes zu berücksichtigendes Kriterium bei der Aufstellung der Bauleitpläne „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.“ Der Umsetzung dieses Ziels dient die Baunutzungsverordnung. Um nach den Erfahrungen mit den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der hochverdichteten Hinterhofbebauungen des 19. Jahrhunderts u.a. Belichtung, Besonnung und Belüftung und den notwendigen Sozialabstand zu gewährleisten, beschränkt die Baunutzungsverordnung die Dichte für Wohngebiete (WA und WR) auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 143 ist nicht eine geringfügige Überschreitung dieser Obergrenze vorgesehen, sondern mit einer GFZ von 2,45 mehr als eine Verdoppelung! Das kann natürlich nicht ohne erhebliche Auswirkungen auf das Plangebiet, vor allem aber auf die umgebende Bebauung bleiben. Ein Beweis hierfür ist das Verschattungsgutachten von Evers & Küssner Stadtplaner Part GmbH vom 13.02.2019 sowie die Ergänzung vom 08.01.2020, die in den Anlagen zur öffentlichen Auslegung enthalten sind. Dieses Gutachten weist akribisch für jede betroffene Wohnung die Auswirkungen des geplanten Projekts nach, darunter **in zahlreichen Bestandswohnungen eine Verringerung, in einzelnen Fällen sogar die Unterschreitung der nach DIN 5034-1 erforderlichen Besonnungszeiten.** Verantwortliche Planer hätten das Konzept so verändert, dass keine Verschlechterung der Wohnqualität der Nachbarbebauung, schon gar nicht unter Verletzung der Vorschriften der DIN eintreten würde. Die Konsequenz, durch alternative Baukonzepte eine solche Verschlechterung zu vermeiden, wurde aber nicht gezogen. Stattdessen wird versucht, die nachgewiesenen negativen Auswirkungen wegzuerklären und zu bagatellisieren!

In der Begründung zum Bebauungsplan wird zwar offen eingeräumt:

„Aus der hohen baulichen Dichte durch die gewählte GFZ resultieren im Vergleich zu einem alternativ denkbaren Baukonzept folgende Auswirkungen:

- *- Die verfolgte hohe bauliche Dichte führt zu vergleichsweise stärkeren Einschränkungen der Besonnung und Belichtung auch in der näheren Umgebung.*
- *- Die erhöhte bauliche Dichte führt zu vergleichsweise stärkerem Verkehrsaufkommen und damit zu zusätzlichen Lärmemissionen (siehe Kapitel D 4.).*
- *- Aus der hohen baulichen GRZ resultieren potenziell Auswirkungen auf Umweltschutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).“*

Der Verfasser des Verschattungsgutachtens hat den untauglichen Versuch unternommen, im einführenden Abschnitt „Bewertungsmaßstab“ zu begründen, weshalb die Vorgabe der einschlägigen DIN Norm 5034-1 von 2011 nicht zum Maßstab für die Besonnungsdauer herangezogen werden müsse. Diese DIN Norm fordert: *„Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in*

mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen.“ Das Gutachten relativiert diese Norm mit der problematischen Aussage: „Bereits der Wortlaut des Normtextes impliziert, dass die hier formulierten Werte der Abwägung grundsätzlich zugänglich sind und dass sie daher auch unterschritten werden können, wenn weiteren städtebaulichen Aspekten ein größeres Gewicht zugesprochen wird.“ Auch die weiteren Ausführungen dieses Abschnitts bestehen aus Argumenten, warum man die in der DIN vorgegebenen Besonnungszeiten unterschreiten könne. Während die DIN von einer Mindestbesonnungsdauer von vier Stunden ausgeht, hält der Gutachter die Halbierung dieser Zeit durchaus für möglich. Zitat: „Grundsätzlich ist die Rechtsprechung mit der Nennung konkreter Werte zurückhaltend. In einem weiteren, in der Praxis häufig gebräuchlichen Urteil befand das OVG Berlin, dass auch 2 h zur Tag- und Nachtgleiche in verdichteten innerstädtischen Lagen ausreichen.“ Dabei unterschlägt der Gutachter, dass es sich bei den beeinträchtigten Lagen, Fedelhöfen, Am Staatsarchiv und Rembertistraße mitnichten um eine hochverdichtete innerstädtische Lage wie das Friedrichstraßenviertel im Zentrum Berlins, sondern um ein Wohnviertel in einer der historischen Vorstädte, dem Ostertorviertel, handelt!

Im Urteil, auf das sich der Gutachter beruft, heißt es: „Dies wird vor allem durch die von der Beigeladenen vorgelegten, auf Computersimulationen beruhenden Verschattungsstudie glaubhaft gemacht, nach der mit Ausnahme des gewerblich genutzten Erdgeschossbereichs für die Fassade des Grundstücks der Antragstellerin während der Tag- und Nachtgleiche am 2. März und 21. September eine direkte Besonnung von mindestens zwei Stunden sichergestellt ist, während im Erdgeschoss die direkte Besonnung noch immer etwa eine Stunde und 50 Minuten beträgt. Der Einwand der Antragstellerin, diese Belichtung ihres Gebäudes sei so gering, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet seien, ist nicht weiter substantiiert und vermag angesichts der zentralen Innenstadtlage dieses Bereichs, die eine erhöhte bauliche Verdichtung und dementsprechend geringere Anforderungen und Erwartungen an eine direkte Besonnung der Wohnräume bedingt, nicht zu überzeugen.“

Es ist unakzeptabel, die vorhandene Lage mit dem Zustand nach der beabsichtigten regelwidrigen Verdichtung gleichzusetzen. Indem der Gutachter sich auf das Urteil des OVG Berlin beruft, setzt er ungerührt diese Halbierung des DIN-Wertes ein, wo der Normwert nicht erreicht werden kann: „Zum 20. März werden in allen untersuchten Fassadenbereichen entweder der Richtwert der DIN-Norm von 4 Stunden oder der 2-Stunden Wert des OVG Berlin eingehalten.“

Insbesondere muss die vorhandene Bebauung, mit deren Verschattung sich das Gutachten befasst, als status quo betrachtet werden. Die Bewohner der Straßen „Am Staatsarchiv“ und „Rembertiring“ müssen sich auf den Vertrauensschutz auf der Grundlage der zurzeit geltenden Bebauungspläne verlassen können. Eine Verschlechterung ihrer Wohnsituation zum Teil sogar unter das von der DIN vorgegebene Besonnungsniveau ist nicht hinnehmbar! Hier gab es nie dementsprechend geringere Anforderungen!

Dass sie sich nicht an die DIN gebunden fühlen, rechtfertigen die Gutachter auch mit Zweifeln am Sinn der DIN: „Zusätzlich erschließt sich nicht, warum eine Besonnung mehrerer Aufenthaltsräume von z.B. jeweils 45 Minuten nicht eher im Sinne der Norm wäre als eine Besonnung von 1 h und mehr in lediglich einem Raum.“ Dabei liegt doch auf der Hand, dass man sich möglichst lange Sonne in seinem Wohnzimmer wünscht, jedenfalls länger als die 45 Minuten, die ihnen dieser Gutachter im Gegensatz zu den nach DIN geforderten 4 Stunden zugesteht. Dazu entlarvt sich hier ein Taschenspielertrick: Zeilenwohnanlagen mit nur zwei belichteten Seiten werden normalerweise - wie auch hier -

so geplant, dass Räume, in denen man Sonne wünscht, an der selben meist süd- oder westlichen Außenwand liegen. Wenn also z.B. das Wohnzimmer Sonne hat, gilt das auch für das danebenliegende Kinderzimmer – addiert man nun im Sinne des Gutachters die Summe der Sonnendauer der beiden Zimmer, könnte man die Besonnungszeit jedes der Zimmer an dieser Fassade halbieren! Da ein Bewohner sich nur in einem Zimmer zurzeit aufhalten kann, wäre sein Anspruch auf Sonne auf 45 Minuten begrenzt!

Ein Gutachten, das ein Gerichtsurteil so erkennbar falsch benutzt und dazu in manipulativer Weise den Sinn der einschlägigen DIN-Norm bezweifelt, verdient nicht den Namen wissenschaftlich, sondern entlarvt sich als Gefälligkeitsgutachten. Bewertet man die Ergebnisse der Simulation objektiv an den in Grafiken und Tabelle dargestellten Werten, dann beweisen diese die deutliche Verschlechterung der Situation für viele Wohnungen und Freiräume!

Es mag verständlich sein, dass das von einem Investor in Auftrag gegebene Gutachten parteiisch ist und sich von dessen Interessen mehr leiten lässt als von denen der Bewohner, erst recht solchen, die nicht zukünftige „Kunden“ des Investors sind. **Ein Bebauungsplan aber wird im Interesse der Allgemeinheit aufgestellt, und es ist die Verantwortung der Politik, dass dieses Interesse nicht dem des Investors untergeordnet wird!**

Ein ausgesprochen negativer Effekt ist nicht nur die Verschattung der Wohnungen, sondern auch die Verschattung von Freiräumen zwischen den Wohntrakten der Gebäude, also der Bereich, in dem sich Menschen aufhalten und Kinder spielen können. Für den Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche führt das Gutachten z.B. aus: „Der Parkbereich wird bis auf einzelne Ausnahmen mit über 240 Minuten sehr gut besonnt. Lediglich die Parkbereiche (P4 und P5) werden nicht mehr als 240 Minuten besonnt.“ Ausweislich des Tabellenanhangs werden P4 und P5 tatsächlich nur 210 Minuten besonnt, das sind 88 (P4) bzw. 43 (P5) Minuten weniger als gegenwärtig! Das ist besonders einschneidend, weil es sich hierbei um eine Art Wohnhof zwischen den Wohnanlagen „Am Staatsarchiv 2-8“ und „Rembertiring 53-57“ handelt, der den besonderen Reiz der Wohnungen „Am Staatsarchiv“ ausmacht.

In Anbetracht der Tatsache, dass aufgrund der Gebäudehöhen die Grünflächen zum großen Teil durch die neuen Gebäude verschattet werden, verschlechtert sich die Aufenthaltsqualität im Freien signifikant, eine Folge der überhöhten Dichte. Diese Konsequenz ist jedem Stadtplaner klar, also auch in der Bauverwaltung, die bei Neuplanungen das Wohl der Bewohner – der vorhandenen wie zukünftigen – im Auge haben müsste! Nahezu drei Stunden weniger Sonne im Eingangsbereich zum Viertel (P1: minus 110 Min.) bedeutet einen gravierenden Verlust an Aufenthaltsqualität in einem stark frequentierten Bereich! Dem Verweis auf die nahegelegenen Wallanlagen: „Mit den nahegelegenen Wallanlagen sowie dem Freiraum am Imre-Nagy-Weg stehen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben große attraktive Freiflächen zur Verfügung“ könnte man mit derselben Berechtigung hinzufügen, dass Bremen an der Weser liegt!

„Die Mehrverschattungen in Folge der Planung wurden folglich ermittelt und in die Gesamtabwägung aller Belange eingestellt. Die innerstädtische Wiedernutzbarmachung wird dabei höher gewichtet als die hervorgerufenen Mehrverschattungen zu den betroffenen Bestandsgebäuden“ heißt es in der Begründung.

Die Gleichsetzung einer „Wiedernutzbarmachung“, die zur Schaffung von Wohnraum zu begrüßen ist, mit der regelwidrigen Hochverdichtung ist ein unzulässiger Kurzschluss! Es

bieten sich zahlreiche Konzepte der Neubebauung an, bei denen die in der Begründung aufgeführten Nachteile nicht entstehen.

In der Begründung wird zwar von einem „**Vergleich zu einem alternativ denkbaren Bebauungskonzept**“ gesprochen. In Alternativen zu planen und davon die beste zu wählen ist gute städtebauliche Praxis. Hier wurde jedoch offenbar keine Alternative untersucht. Dabei hätte sich das im Gutachten benutzte Verschattungsmodell angeboten, Alternativen zur Optimierung des Städtebaus zu untersuchen.

In der „Ergänzenden Stellungnahme zum Verschattungsgutachten vom 13.02.2019“ wurde *„aufgrund der Anpassung der Gebäudekubatur und -höhe von 12 auf 11 Geschosse und einer Umverteilung der Baumasse der Schattenverlauf des Neubaus auf die umliegenden Bestandsgebäude für den 17.01. und 20.03. nochmals überprüft.“* Dabei zeigte sich, dass schon die Reduzierung der Höhe um 1 Geschoss für zahlreiche Wohnungen zu einer Zunahme der Besonnung führte. Mithilfe dieses Modells hätte eine städtebauliche Optimierung so herbeigeführt werden müssen, dass die im Gutachten dargestellte Verschlechterung der Besonnungssituation vermieden worden wäre.

So würde z.B. eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung, welche die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene maximale Geschossflächenzahl von 1,2 einhielte, zu keiner erhöhten Verschattung der Nachbarbebauung führen!

11 Soziale Folgen

11.1 Verdichtung und Folgen

Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte politische Ziel ist angeblich die Herstellung preisgünstigen Wohnraums. Dieses Ziel wird weitgehend verfehlt.

Soweit ein Abriss des Bestandsgebäudes für vertretbar gehalten wird, ließen sich bei Einhaltung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 etwa 90 Wohnungen errichten, ohne dass dafür Hochhäuser gebaut werden müssten. Diese immer noch beachtliche Anzahl von Wohnungen auf dem Bundesbankareal ließe sich ganz oder teilweise mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus finanzieren. Eine ausschließliche Errichtung von Sozialwohnungen hätte zur Folge, dass diese Wohnungen nur einem bestimmten, auf Sozialwohnungen angewiesenen Personenkreis zur Verfügung gestellt würden. Die Wohnungen würden für die Dauer der Sozialbindung zu preiswerten Mieten vergeben werden können. Ein solches Modell würde der Forderung nach Schaffung preisgünstigen Wohnraums entsprechen. Außerdem hätte die ausschließliche Verwirklichung von sozialem Wohnungsbau auch eine positive Auswirkung auf die Mietpreisentwicklung im Ostertor.

Der Weg, der hier beschritten werden soll, ist aber ein völlig anderer. Es sollen nicht 90 Wohnungen, sondern in baurechtlich unzulässiger und ungesunder Verdichtung 180 Wohnungen errichtet werden, von denen 30 % als Sozialwohnungen vorgesehen sind. Diese 30 % Sozialwohnungen entsprechen aber nicht 30 % der geplanten Wohnfläche, sondern nur etwa 23 % dieser Fläche. Bezeichnend ist, dass die Sozialwohnungen an den Randbereich des

Grundstücks abgedrängt werden sollen, eine soziale Durchmischung also nicht stattfinden wird.

70 % der Wohnungen mit fast 80 % der Wohnfläche sind im frei finanzierten Wohnungsbau geplant. Mit den Erträgen aus der Veräußerung dieser Wohnungen sollen nach der Kalkulation des Investors die Sozialwohnungen mitfinanziert werden.

Die Mieten für die nicht der Sozialbindung unterliegenden Wohnungen würden folgerichtig sehr hoch sein und mit 12 – 14 €/m² deutlich über dem bisherigen Mietpreisniveau im Ostertorviertel liegen. Dieses wiederum würde zu negativen Auswirkungen für die Mieter im Ostertorviertel führen, weil mit einem Anstieg der Vergleichsmieten zu rechnen wäre. Das würde das Angebot preisgünstiger Wohnungen im Ostertorviertel nicht verbessern. Vielmehr drohen dann allen Mietern aufgrund eines veränderten Mietniveaus mittelfristig Mieterhöhungen.

Im Ergebnis könnte also das Gegenteil von dem eintreten, was politisch gewollt war.

Auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans würde nicht ein Sozialwohnungsprogramm mit öffentlichen Mitteln realisiert, sondern die Renditeerwartung eines finanzkräftigen Investors bedient werden.

11.2 Errichtungssicherheit, Fertigstellung und Unterhaltung

Es ist schließlich nicht gesichert, dass die hochpreisigen Wohnungen sämtlich verkauft oder vermietet werden können. In diesem Fall können daraus längere Leerstände entstehen und als Folge eine schleichende Verwahrlosung. Der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht zu entnehmen, welche Vorsorge getroffen werden soll, um eine solche negative Entwicklung zu vermeiden. Diese Fragen werden nicht behandelt.

Die Vermeidung sozialer Brennpunkte ist ebenfalls eine Aufgabe auch der Stadtplanung. Das ergibt sich schon aus der Betrachtung von negativen Hochhausbeispielen an anderen Standorten und in Bremen, aber auch aus der einschlägigen Beschäftigung mit der Vermeidung von Kriminalität und Gewährleistung von Sicherheit im öffentlichen Raum. Hier sei nur auf die Erfahrungswerte in dem Bereich zwischen dem Straßenzug Kohlhöckerstraße/Richtweg und dem Rembertiring (knappe 200 bis 400 m Entfernung) verwiesen. Dem dortigen Brennpunkt kommt die Stadt Bremen mit den Verbotshinweisen zum Thema Waffentragen (Verbotsschilder wegen Waffen und gefährlicher Gegenstände) in der Zeit von 20 bis 6 Uhr auch nur begrenzt nach. Das Risiko, dass sich die Problemzone vom Rembertiring in den hier relevanten Bereich hinein entwickelt, wenn die bauliche Situation entsprechende „verschwiegene Stellen“ ermöglicht, zeigt bereits das Verlagern der Heroinsüchtigen vom Bahnhofplatz und dem Herdentorsteinweg/Contrescarpe-Bereich (Rückseite des Eventim-Hochhauses) in die Grünanlage des Imre-Nagy-Weges (unmittelbar rückwärtiger Bereich von BLG- und LZB-Gebäude). Die Schaffung eines Durchgangs Kohlhöckerstraße/Imre-Nagy-Weg führt damit unmittelbar zur Erhöhung der Gefährdung von Grundschulern, die sich an herumliegenden Spritzen verletzen, aber auch durch den genannten Personenkreis Belästigungen ausgesetzt sein können. Erhöht wird die Gefahr durch die Methadon-Ausgabestelle im Richtweg, erkennbar durch die täglichen Warteschlangen dort. Noch spielt sich dieses eher im Umfeld des Siemenshochhauses ab. Dass sich die Problematik auch in den Bereich Imre-Nagy-Weg verlagert, ist zu erwarten.

Niemand hat Anspruch darauf, vor allen Lebensrisiken geschützt zu werden. Eine Beschäftigung und eine Abwägung der Risiken sind aber gerade bei einem Bauvorhaben vorauszusetzen, das nur durch gravierende Veränderung der bauplanungsrechtlichen Situation zulässig würde und über 50 Jahre oder mehr ein prägendes Element des Stadtteils sein wird. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans informiert weder über die angeführten Umstände noch setzt sie sich mit dieser Problematik auseinander.

Im Übrigen ist auch nicht erkennbar, dass die wirtschaftliche Sicherheit seitens des Vorhabenträgers gegeben ist. Die ökonomischen Kennzahlen sind nicht offengelegt worden. Die öffentlich zugängigen Daten bekunden ein bestehendes Unternehmen mit einem geringen Stammkapital (Investor Evoreal GmbH) von 25 T€. Selbst wenn man die entsprechenden Gewinnrücklagen zurechnet, werden nur etwa 140 T€ erreicht. Bei einer zu erwartenden Investitionssumme von mehr als 60 M€ ist dieses kein Betrag, der eine Durchführungssicherheit von der Kapitalseite gewährleistet. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kann nur dann beschlossen werden, wenn die Maßnahme auch umfänglich durch den Vorhabenträger wirtschaftlich gesichert ist. Dies gilt umso mehr, wenn wesentliche Planungsaspekte nicht von der Verwaltung, sondern vom Vorhabenträger erarbeitet werden.

11.3 Mietpreis und soziale Konsequenzen

In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fehlt auch eine Beurteilung der Auswirkungen von Mietpreisfindung und -bildung im Ostertorviertel. Eine Minderung von Wohnungspreisen (Mieten) durch Angebotserhöhung wurde in der politisch motivierten Diskussion angesprochen, wurde aber weder soziologisch noch wirtschaftlich belegt. Dieses wurde auch nicht untersucht. Da die Ausgangsüberlegung der Bauverwaltung die „Schaffung bezahlbaren Wohnraums“ ist, muss die bauplanerische Entscheidung auch an dieser Zielsetzung gemessen werden.

Die Schaffung von – im Wesentlichen – hochpreisigem Wohnraum führt auf Dauer und nicht nur für den Moment zu einer Erhöhung der lokalen Vergleichsmieten und des Vermieterverhaltens bei Neuvermietung.

Damit sind nach Fertigstellung Mietpreiserhöhungen von 10 bis 20 % nicht nur denkbar, sondern sehr wahrscheinlich, sodass die bauplanerische Entscheidung für angeblich „bezahlbaren Wohnraum“ an diesem Standort nicht nur für die geplanten 180 (also de facto dann 150 Wohnungen), sondern für die Wohnräume in der Umgebung (weitere 50 bis 150 Wohnungen und darüber hinaus deutlich mehr im gesamten Viertel) eine mittelfristige Preiserhöhung verursachen werden.

Die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf das Mietpreisniveau sind weder untersucht noch durch entsprechende wissenschaftliche Ausarbeitungen verifiziert worden. Sie sind aber empirisch leicht belegbar, wenn man in den größeren Metropolen entsprechende Entwicklungen betrachtet (beispielsweise in Berlin, München oder Hamburg).

Da die Bauleitplanung eine langfristige Entwicklungsplanung darstellt, ist Voraussetzung für eine fundierte Entscheidung, dass die Verwaltung genau diese Aspekte aufbereitet und die Entscheidungsgrundlage schafft, die eine fundierte Abwägung ermöglicht.

11.4 Mietausfälle/Schadensersatz während der Bauphase

Bei der Frage der Zuverlässigkeit des Vorhabenträgers darf der Aspekt des Ersatzes von Schäden, die – insbesondere während der Bauphase auftreten können – an Bauwerken, sonstige Schadensersatzforderungen durch Mietminderung etc. nicht außer Acht gelassen werden. Die zu erwartenden Mietminderungen „in der ersten Reihe“, also Salvador-Allende-Straße, Kohlhöckerstraße und Rembertistraße bzw. Am Staatsarchiv für rund 100 bis 150 Wohnungen dürften sich auf 15 bis 25% der jeweiligen Nettomiete belaufen, mithin auf einen möglichen Ersatzbetrag von 15 bis 30 T€ im Monat. Dieses ist zumindest für den Abrisszeitraum mit Lärm- und Staubemissionen für drei bis sechs Monate, wahrscheinlich auch für den wesentlichen Teil der Baumaßnahmen, mithin für rund 18 bis 24 Monate anzunehmen.

Diese Fragestellung wurde in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs nicht angesprochen. Die Bauverwaltung hat aber für die Entscheidungsfindung auch diesen Aspekt aufzuarbeiten und darzustellen, damit eine planungsrechtlich gebotene Bewertung und Entscheidung ermöglicht wird.

Die wirtschaftliche Absicherung muss in der Planungsgrundlage ausgeführt und einsehbar sein. Das ist aktuell nicht der Fall.

12 Vertrauensbruch

Die gesamte Entwicklung im Zusammenhang mit dem Grundstück der ehemaligen Landeszentralbank, später Bundesbank, zeichnet sich durch den wiederholten Bruch von Zusagen und dem Nichteinhalten von Absichtserklärungen aus.

Bereits die Errichtung des Landeszentralbankgebäudes Anfang der 1980er Jahre wurde von den Anwohnern wegen der baulichen Dimension des Komplexes als störend und maßstabslos angesehen. An dessen Stelle standen vorher ortstypische freistehende Villen aus der Zeit vor 1914, die sich hervorragend in das Ambiente der Kohlhöckerstraße und des Ostertorviertels insgesamt einfügten. Die Villen wurden abgerissen, was einen ersten zerstörenden Eingriff in das Straßenbild der Kohlhöckerstraße bewirkte.

Die seinerzeitigen Baupläne für die Landeszentralbank stießen auf massiven Widerstand der Anwohner. Damals lautete die Formel seitens der Politik, dass hier dauerhafte Arbeitsplätze geschaffen würden und die Nachbarschaft für diesen Zweck Opfer für das Gemeinwohl zu erbringen hätten, indem sie das Bauvorhaben Landeszentralbank hinnehmen. Um die Anwohner der Salvador-Allende-Straße ruhig zu stellen, wurde ihnen damals seitens der Stadt und der Landeszentralbank schließlich versprochen, dass das Eckgrundstück auf der Westseite der Salvador-Allende-Straße Ecke Kohlhöckerstraße nicht bebaut, sondern als Parkplatz mit Busch- und Baumbepflanzung gestaltet wird. So wurde es damals auch umgesetzt. Und dieser Zustand sollte langfristig bleiben, sodass die Anwohner vor anderweitigen Bauplänen sicher seien.

Jetzt im Zuge der Neuplanung bleibt von diesem Versprechen nichts übrig. Vielmehr sollen alle Bäume auf diesem Parkplatzareal gefällt und das Eckgrundstück bis an die Salvador-Allende-Straße heran bebaut werden. Dabei wird möglicherweise auch das baurechtliche

Abstandsgebot zum Gebäude auf dem gegenüberliegenden ostseitigen Eckgrundstück der Salvador-Allende-Straße zur Kohlhöckerstraße nicht mehr beachtet.

Dieser Bruch von Absichtserklärungen kennzeichnet auch das gesamte jetzige Verfahren nach Übernahme des Grundstücks durch einen Investor. Noch 2018 wurde den Anwohnern gegenüber erklärt, dass bei einem Neubau die Höhe des Bestandsgebäudes nicht überschritten werden soll. Als den Anwohnern das erste Ergebnis der Planung vorgestellt wurde, war auch von diesem Versprechen nichts mehr übriggeblieben.

Es sollte nun ein 14geschossiger Hochhausturm errichtet werden, der deutlich die maximale Höhe des Bestandsbaus überragen würde – ein klarer Bruch des Versprechens, nicht über die Höhe des vorhandenen Gebäudes hinauszugehen. Der neue Hochhausturm wurde auf das Ergebnis eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbs zurückgeführt, bei dem ausgerechnet dem Entwurf der erste Preis zugebilligt wurde, der sich am weitesten von den Vorgaben für den Wettbewerb entfernt hatte, nämlich die maximale Höhe des Bestandsgebäudes nicht zu überschreiten.

In der Jury nahm als stimmberechtigte Fachpreisrichterin die Bremer Senatsbaudirektorin Prof. Dr. Iris Reuther entscheidenden Einfluss auf die Preisvergabe. So wurde es jedenfalls an die Bürgerinitiative rückgemeldet. Von ihr ist bekannt, dass sie teilweise ein nachhaltig gestörtes Verhältnis zu den Erfordernissen einer an der gewachsenen Stadtstruktur Bremens orientierten Bauweise hat. Die Senatsbaudirektorin versucht, an den verschiedensten Stellen Hochhäuser in Bremen auch dort zu implantieren, wo sie mit der Stadtumgebung unvereinbar sind – wie beispielsweise an der verfehlten Hochhausplanung im historischen Bereich des Vegesacker Hafens deutlich wird.

Aufgrund der Proteste aus der Bevölkerung wurde zwar das geplante 14geschossige Hochhaus auf 11 Geschosse reduziert, was aber immer noch viel zu hoch ist. Andererseits werden nunmehr gleich drei Hochhäuser geplant, also Bauwerke, die Gebäudehöhen von 22 m und mehr über der Geländeoberfläche aufweisen.

Das leitet zu dem nächsten gebrochenen Versprechen über. Ursprünglich war angekündigt, dass maximal 160 bis 170 Wohnungen errichtet werden sollen. Davon ist bei der jetzigen Planung auch keine Rede mehr. Vielmehr werden nun 180 Wohnungen geplant. Die Verdichtung soll also noch krasser werden.

Ursprünglich hatte es immer geheißen, dass auf dem Hochhaus keine technischen Aufbauten errichtet würden. Nun ist dem Entwurf des Bebauungsplans zu entnehmen, dass eine Überschreitung der Gebäudeoberkanten durch Technikaufbauten zulässig sein soll.

Auch die von der Politik betonte Einhaltung der Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes bei der Neuplanung ist nur die halbe Wahrheit. Die jetzt geplante maximale Höhe von 34,4 m zuzüglich Aufbauten übersteigt die derzeitige Gebäudehöhe von etwa 33 m. Darüber hinaus wird aber von den maßgeblichen Entscheidungsträgern verschwiegen, dass bereits der Bestandsbau von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans 2232 abweicht, weil danach nur eine maximale Höhe von 27 m einschließlich Technikaufbauten zulässig ist. Auf diese verbindliche Höhenfestsetzung nach dem derzeitigen Bauplanungsrecht hätte sich der Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausrichten müssen. Das ist aber nicht der Fall.

Auf der Veranstaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit am 04.12.2018 wurde ausweislich des von den beteiligten Stadtplanern erstellten Protokolls die „Integration des Baumbestandes“ versprochen.

Nach der jetzigen Begründung des Bebauungsplans sollen aber auf der platzartig angelegten Vorfläche vor dem seinerzeitigen Haupteingang zur Landeszentralbank sieben der acht dortigen Bäume entfallen, ebenso vier der sieben weiteren Straßenbäume in der Kohlhöckerstraße sowie drei Straßenbäume in der Salvador-Allende-Straße. Dazu kommen dann noch im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vorhandene Bäume, die auch vernichtet werden sollen. Das also verstehen der Investor und die Stadtplanung unter „Integration des Baumbestandes“!

Bei den Diskussionen auf den öffentlichen Veranstaltungen wurde zum Grünaspekt immer wieder betont, dass es gewissermaßen eine Grünanbindung des Investorengrundstücks an die Anlage Imre-Nagy-Weg geben und von dort eine fußläufige Verbindung über das Vorhabenareal zur Kohlhöckerstraße geschaffen werden soll. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sieht diese Verbindung nicht vor. Außerdem fehlt eine öffentlich-rechtliche Absicherung eines solchen Fußweges zur Kohlhöckerstraße. Es liegt also allein im Belieben des Investors, ob er eine solche angekündigte Verbindung für das Publikum zulässt oder nicht.

Aus der Chronik der geschilderten Verfahrensabläufe lässt sich feststellen, dass Anwohner und Ostertorbevölkerung immer wieder über die Absichten hinsichtlich der Bebauung des ehemaligen Bundesbankgrundstücks getäuscht wurden, weil zunächst andere Erklärungen der Verantwortlichen zu dem Bauvorhaben abgegeben wurden als später tatsächlich geplant wurde.

Ein solches Vorgehen ist geeignet, das Vertrauen der Öffentlichkeit in die Redlichkeit kommunaler Stadtplanung nachhaltig zu untergraben.