

## Flächenplannutzungsänderung – Klinikum Mitte und Bebauungsplan 2364 für das gleiche Gebiet

Der Beirat Östliche Vorstadt hat in seiner Sitzung am 13.2.2007 mehrheitlich den folgenden Beschluss gefasst:

Stellungnahme zum Bebauungsplan für die freiwerdenden Grundstücke des Klinikums Mitte. Ziele und Verfahren für eine Strategie für die Besiedlung des südöstlichen Teils (WA und MI zwischen Friedrich-Karl-Straße und Am Schwarzen Meer)

1.

Der Beirat stimmt dem vorgelegten Bebauungsplan im Grundsatz zu. Im Detail spricht sich der Beirat dafür aus, die Randbebauung Am Schwarzen Meer und an der Friedrich-Karl-Straße als geschlossene Bebauung festzusetzen. Dies ist gebietstypisch und aus Gründen des Emissionsschutzes geboten. Gegen einen Durchgang an geeigneter Stelle ist auch aus Beiratssicht nichts einzuwenden.

2.

Aus Gründen des Klimaschutzes bittet der Beirat darum, sicherzustellen, dass die Fernwärmeversorgung für die ehemaligen Klinikgebäude und die eines Tages neu entstehende Bebauung verpflichtend gemacht wird.

3.

Ein grundsätzliches Problem sieht der Beirat in der Abstimmung über die Bebauung, Nutzung und Erschließung zwischen dem Klinikgelände und dem Plangebiet. Da das Bieterverfahren noch nicht abgeschlossen ist, ist auch die endgültige Positionierung wichtiger Ergänzungsbauten der Klinik nicht abschließend geklärt. Dies kann zum gegebenen Zeitpunkt eine neuerliche Änderung der Festsetzungen nötig machen. Insbesondere das Parkhaus in der Mitte des Geländes und die darauf ausgerichtete Erschließung, hält der Beirat für falsch.

Das Ortsamt hat sich im Auftrag des Beirats in einem Brief an die Geschäftsführung der Klinik gewandt:

„Es wäre besser ..., das zukünftige Parkhaus neben die Großküche an die Bismarckstraße zu stellen. Dies scheint uns möglich, seitdem wir wissen, dass auch das Gebäude der Kinderklinik abgerissen werden soll. Wir glauben, dass in diesem Bereich die inneren Flächen des Krankenhaus-Geländes die wertvolleren Flächen sind. Hier sollten sich eines Tages die so genannten „Medizin affinen Dienstleistungen“ konzentrieren.

Die dafür angemessene Bebauung findet und bildet eine gute Adresse an der inneren Erschließungsstraße gegenüber dem heutigen Verwaltungsgebäude. Sie hätten eine campusähnliche Umgebung von hoher Qualität. (nebenbei auch mit der Möglichkeit, entsprechende Grundstückspreise zu erzielen) Ein sechsstöckiges Parkhaus mit den dazu gehörigen geschlossenen Fassaden und einem sehr großen Volumen würde hingegen die Entwicklung dieser Qualität sehr schwierig machen. Und zwar in einem nicht unerheblichen Umkreis.

Mit der Küche entsteht an der Bismarckstraße schon jetzt ein gewerblicher Zweckbau. Neben dieser Architektur würde ein Parkhaus durchaus eingereiht werden können. Und es wäre noch Platz für weitere Funktionsbauten. Was den Weg zum westlich liegenden Haupthaus angeht, so könnte auf der Linie der kleinen Kirche ein Grünzug diese Funktion ganz gut erfüllen. Die Entfernungen zum hinteren Haupteingang des Neubaus dürften nur geringfügig zunehmen.

Ein weiterer großer Gewinn läge darin, dass die inneren Erschließungsstraßen nur den Verkehr aufnehmen müssten, der durch die Anlieger selbst erzeugt wird. Wir müssten also keine extrakomplizierten Lösungen erfinden, um den Parkhausverkehr aus dem Gelände herauszuhalten.“

Der Beirat bittet in diesem Sinn, die am Prozess beteiligten Ressorts und die Geschäftsführung der Klinik um ein Überdenken der vorliegenden Planung.

4.

Der Beirat hat zusammen mit der Architektenkammer der AG Klinikum und FOPA eine gut besuchte Veranstaltungsreihe unter dem Titel

„Das Hulsberg - Viertel. Neues Wohnen auf den ehemaligen Klinikflächen“ durchgeführt.

Durch die Vorträge aus Saarbrücken und Leipzig und die Diskussionsbeiträge aus Politik und Expertenschaft, konnten Grundzüge eines Leitbildes und einer Entwicklungsstrategie gefunden werden.

Diese Überlegungen finden sich auch in der Begründung zum B Plan: dort heißt es unter

„1.2 Allgemeines Wohngebiet

Einschränkungen hinsichtlich des nach Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsspektrums trifft der Bebauungsplan nicht. ....Ziel ist es, bereits auf bauplanerischer Ebene, günstige Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines vielfältigen Quartiers zu schaffen.“

Diese Festlegung begrüßt der Beirat ausdrücklich.

Der vom B Plan geschaffene Rahmen muss aber durch eine geeignete Entwicklungsstrategie und geeignete Verfahren für die Mobilisierung der zukünftigen Bewohner und Eigentümer und bei der Vergabe der Grundstücke und Gebäudeteile erst noch ausgefüllt werden.

Der Beirat spricht sich deshalb dafür aus, dass mit der Abstimmung über diese Strategie zeitnah begonnen wird.

Als Stichworte sind aus der Sicht des Beirats zu nennen:

- Bauträgerfreie Vergabe der Grundstücke und Immobilien(teile) an Selbstnutzer, nach dem Vorbild von Saarbrücken, Tübingen, Leipzig und Hamburg.
- Kluge Mischung aus Grundstücken, die nach Festpreis und Konzept vergeben werden und solchen, für die ein Höchstgebot verlangt wird.
- Transparenz für alle Verfahren und Entscheidungen. Entwicklung geeigneter Formen für die frühzeitige Einbeziehung der zukünftigen Bewohner/innen in die gebietsprägenden Entscheidungen.
- Ggf. Entwicklung einer Gestaltungssatzung und eines entsprechenden Beirats zur Qualitätssicherung der Quartiersbebauung.

5.

Nach Abschluss des Bieterverfahrens ist eine Initiative von Politik und Verwaltung erforderlich, die rasch die Frage der Verfügung über das Grundstück klärt.

Der Beirat spricht sich dafür aus, auf dem ganzen Gelände die Mischung von Wohnen und Arbeiten zu verfolgen. Dies ist planungsrechtlich mit unterschiedlichen Schwerpunkten, sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet möglich. Dies verspricht den größten stadtwirtschaftlichen und sozialen Nutzen und erlaubt am Ende einen Grundstückserlös, der sich am Verkehrswert orientiert.

6.

Danach sollte das Bauressort gemeinsam mit dem Beirat auf der Grundlage einer abgestimmten Aufgabenbeschreibung über eine kleine Ausschreibung eine „Entwicklungsagentur“ für das neue Hulsberg - Viertel suchen.

Diese Agentur sollte nach dem Leipziger Vorbild die Vermarktung des Konzepts mit der Vermarktung der Grundstücke und der Beratung der zukünftigen Nutzer und Eigentümer verbinden. Die Entwicklungsagentur sollte keine eigenen Investitionsinteressen im Gebiet verfolgen.

Der frühzeitige Start dieses Prozesses ist sinnvoll, weil der lange zeitliche Vorlauf, die hier vorgeschlagene Strategie erst Erfolg versprechend macht.