

Bedenken und Fragen der Neustadtgrünen Ortsbeiräte zur Planung eines Einkaufszentrums am DVB-Hochhaus, Albertplatz

Die Neustadt-GRÜNEN OrtsbeiratInnen begrüßen, dass die Planer eines Einkaufszentrums am DVB-Hochhaus Albertplatz sich der öffentlichen Debatte in der Neustadt stellen. Wir haben dazu einige Bedenken und Fragen, die zugleich helfen sollen, die Debatte im Vorfeld der Vorstellung des Projekts in der Ortsbeiratssitzung vom 22. April zu strukturieren.

1. Bauplanungsrechtliche Einordnung

Die planende Architektin Regine Töberich erklärt auf diversen Veranstaltungen, dass das Gelände um das DVB-Hochhaus nach § 34 BauGB bebaubar sei. Nach § 34 BauGB besteht ein Genehmigungsanspruch des Bauherrn, wenn sich das Vorhaben in die nähere Umgebung "einfügt". Voraussetzung für die Anwendung des § 34 BauGB wäre, dass das Grundstück zwischen Hochhaus und Turnerweg ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil wäre und sich die geplanten Baumassen und Nutzungen in die nähere Umgebung einfügen. Die Stadtverwaltung müsste das Vorhaben ohne förmliches Bebauungsplanverfahren und damit auch ohne öffentliches Auslegungs- und Einwendungsverfahren genehmigen.

Nach unserem Eindruck ist eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht möglich, da die Fläche zu groß ist. Vielmehr handelt es sich um einen "Außenbereich im Innenbereich", der zur Bebauung einen förmlichen Bebauungsplan erfordert. Zudem entspricht die geschlossene und vollständige Überbauung der Fläche nicht der näheren Umgebung, die durch eine villenartige und aufgelockerte Bebauung sowie eine andere Nutzung gekennzeichnet ist. Entsprechende Planungsvorstellungen wurden dem Ortsbeirat auch seitens des Stadtplanungsamtes vor zwei Jahren vorgestellt.

Wir bitten um Aufklärung, ob und seit wann der Investor über einen Bauvorbescheid verfügt, der eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Bebauung zulässt und welcher Inhalt der Bauvorbescheid hat.

2. Hochhaus: Eigentumsrechtliche Verhältnisse und Standfestigkeit

Frau Töberich hat in mehreren Veranstaltungen den Eindruck erweckt, als ob sie bzw. der ungenannte Investor, den sie vertritt, bereits berechtigt sei, über das Grundstück zu verfügen. Nach unserer Kenntnis ist die DVB aber weiterhin Eigentümerin des Hochhauses und der Fläche. Wir bitten um Klärung.

Aus unserer Sicht wäre es sehr wünschenswert, wenn das denkmalgeschützte Hochhaus gerettet und einer Nutzung zugeführt werden könnte. Frau Töberich behauptet, dass das Hochhaus in den nächsten beiden Jahren statisch massiv gefährdet wäre, wenn keine Rettungsmaßnahmen erfolgen. Wir fordern Frau Töberich, den Eigentümer und die Stadtverwaltung auf, Gutachten vorzulegen, die den Erhaltungszustand des Gebäudes belegen. Der Aufbau eines Drucks zur Bebauung im geplanten Sinn ohne zureichende Kenntnis des Erhaltungszustands ist inakzeptabel.

3. Auswirkungen auf den Einzelhandel

Frau Töberich plant ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 7000 qm, davon 5000 qm Einzelhandel. Sie behauptet, dass diese Fläche keine negativen Auswirkungen auf die kleinteilige Einzelhandelsstruktur in der Neustadt hätte. Nach unserer Kenntnis würde mit der Umsetzung der Planung noch einmal die Hälfte der jetzt schon bestehenden

Einzelhandelsfläche hinzutreten. Dies erscheint unverträglich für die Neustadt und ist daher abzulehnen.

Andererseits ist durchaus in die Abwägung einzubeziehen, dass sich das Gelände unmittelbar am Rand des Innenstadtbereichs (26er-Ring) und in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Neustadt befindet und daher Innenstadtmaßstäbe anzulegen sein könnten. Doch auch in der Innenstadt ist der Handelsflächenanteil bereits jetzt gemessen an der Bevölkerung und ihrer Kaufkraft weit überdurchschnittlich.

Weiterhin dürften mit der Verwirklichung eines solchen Projekts alte Planungen auf dem Postgelände oder jenseits der Königsbrückerstraße auf dem Gelände der Dentalkosmetik großflächigen Einzelhandel zu etablieren, faktisch vom Tisch sein. Diese Fläche könnte dann leichter einer neustadttypischen kleinteiligen Bebauung mit hohem öffentlichen Grünflächenanteil entwickelt werden. Aber auch unter Einbeziehung dieser Gesichtspunkte erscheint die geplante Fläche von 7000 qm zu groß.

Frau Töberich behauptet, über ein Gutachten zu verfügen, dass die Verträglichkeit dieser Größe an diesem Standort nachweist. Wir fordern sie auf, dieses Gutachten und seine Berechnungsgrundlagen vorzulegen.

4. Zusätzliche Verkehrsbelastung

Ein Einkaufszentrum dieser Größe zieht selbstverständlich zusätzlichen motorisierten Individualverkehr aus Richtung Norden über die Königsbrückerstraße sowie aus Westen und Osten über die Bautzner Straße sowie aus der Altstadt zum Albertplatz. Gegenteilige Behauptungen sind unglaublich. Wir treten für die Umsetzung der vom Stadtrat beschlossenen stadtteilverträglichen zweispurigen Variante der Königsbrücker Straße und für den zweispurigen Ausbau der Bautzner Straße ein. Dagegen tritt die Straßenbaulobby mit CDU und FDP für einen jeweils vierspurigen Ausbau der beiden Straßen ein. Die Genehmigung eines derart großen Einzelhandelskomplexes würde den Druck auf einen vierspurigen Ausbau verstärken und wird daher von uns abgelehnt.

Zu klären wäre, inwieweit die bisherigen Verkehrsprognosen für die Königsbrücker und die Bautzner Straße alte großflächige Einzelhandelsplanungen bereits eingerechnet hat, die eventuell entfallen würden (Postgelände, Dentalgelände). Wir fordern Frau Töberich auf, ein Gutachten über die Verkehrsbelastungen des Straßennetzes im Falle des Baus des Einzelhandelszentrums vorzulegen.

Wir begrüßen die Absicht, am Standort Albertplatz zusätzliche Parkplätze am Rande der Neustadt und beim Neustädter Bahnhof zu schaffen, weil so der Druck auf Parkplätze in der Äußeren Neustadt oder im Barockviertel der Inneren Neustadt abnimmt. Allerdings sprechen die Erfahrungen nicht dafür, dass eine Tiefgarage auch angenommen werden würde.

5. Baukörper

Die Planung sieht die vollständige Überbauung der Fläche zwischen Königsbrückerstraße, Antonstraße und Turnerweg vor. Dies sprengt den Rahmen der Bebauung in der Umgebung, die durch eine aufgelockerte, villenartige Bebauung gekennzeichnet ist. Diese wurde auch bei den Neubauten auf der anderen Seite der Antonstraße auch umgesetzt. Die geplante Gestaltung mit den angedeuteten würfelförmigen Baukörpern, die aber tatsächlich eine bauliche

Einheit bilden, heilen diesen Bruch ebensowenig, wie die Fassadenkosmetik aus Sandstein oder alternativ Fassadenbegrünung.

6. Nutzungskonzepte

Wir begrüßen die Offenheit von Frau Töberich für interessante öffentliche Nutzungskonzepte im Hochhaus wie Bibliothek oder "Sky Bar". Sie wären sicher eine Bereicherung, können aber die schweren Bedenken wegen der Grösse der Einzelhandelsfläche, des angezogenen Verkehrs und des Baukörpers nicht entkräften.

Marco Joneleit, Johannes Lichdi, Valentin Lippmann, Anna-Catarina Müller, Tina Wünschmann, n, Oliver Mehl, Oliver Pyper, Michael Ton, Ulla Wacker, Achim Wesjohann