

Wohnprojekt oder Luxusquartier

Was wird aus dem Klinikum Langer Kamp?

Die Stadt will das Gelände des ehemaligen Klinikums Gliesmarode am Langer Kamp veräußern. Der Investor plant eine Luxus-Wohnanlage mit vielen Neubauten. Eine Bürgerinitiative gegen Baumkahlschlag und Zerstörung des historischen Gebäudekomplexes möchte viel der historischen Substanz erhalten.

Das Grundstück am Langer Kamp zeichnet sich durch mehrere Besonderheiten aus. Im Randbereich und in der Mitte findet sich ein großer alter Baumbestand. Alte Backsteinmauern an der Gliesmaroder Straße und am Langer Kamp fassen das Grundstück im Süden und Westen ein. Ein zum Biotop entwickeltes Bassin bietet, nein, bot Lebensraum für zahlreiche Frösche und Fische im Norden des Grundstücks. Den südlichen Teil prägt das historische Gebäudeensemble des alten Lazaretts im Zusammenhang mit großen alten Bäumen. Diese Grundsituation gilt es nach Auffassung der Bürgerinitiative weitgehend zu erhalten, da sie heute noch eindrucksvoll die städtebauliche und geschichtliche Bedeutung für die umliegenden Quartiere zeigt.

Architektenwettbewerb und Bebauungsplan

„Auch wenn die Lazarettgebäude keinen Denkmalcharakter aufweisen, so handelt es sich städtebaulich und historisch betrachtet um einen erhaltenswerten Gebäudekomplex“, schreibt die Verwaltung. Sie legte 2009 zu Beginn des Verfahrens einen Testentwurf vor, der zeigt, wie man den bisherigen Charakter des Grundstücks in eine Neubebauung integrieren kann. Leider hat die Verwaltung es versäumt, diese Ziele in der Ausschreibung für einen Architektenwettbewerb festzuschreiben. Warum das Preisgericht bei seiner Entscheidung für den ersten Preis diese wesentlichen Kriterien nicht berücksichtigt hat, ist unverständlich.

Die Stadt Braunschweig hat vor über fünf Jahren (Mai 2009) parallel zum Wettbewerb den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „Langer Kamp“ gefasst mit dem Ziel „Neues Wohnen“ und einen Lebensmittel-Vollsortimenter auf dem Grundstück unterzubringen. Die Bebauung soll ein „nachhaltiges und ressourcenschonendes Vorhaben“ werden. „Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im Sinne des §13a BauGB aufgestellt ...

Die umgebende Mauer und das identitätsstiftende Klinikgebäude an der Gliesmaroder Straße sowie der prägende Baumbestand im Kernbereich sollen möglichst weitestgehend erhalten bleiben“, heißt es von Seiten der Verwaltung.



Viel Grün bietet das Grundstück des ehemaligen Klinikums Gliesmaroder Straße noch.

Bild: Stadt Braunschweig

Diese Forderungen erfüllt der prämierte Entwurf bei Weitem nicht. Es muss daher bezweifelt werden, ob hier die Aufstellung eines B-Planes nach §13a BauGB überhaupt gerechtfertigt ist. Nach §13a soll „der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach §2, Abs. 4, Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären“. Das heißt, es wird hier auf eine Umweltprüfung verzichtet, obwohl bis zu 50 große alte Bäume mit einem Durchschnittsalter von 110 Jahren und einem Stammdurchmesser von 1,0 bis 4,5 Meter bei dem bisher verfolgten Entwurf abgeägt werden müssen.

Zerstörtes Biotop

Außerdem wurde bereits vor der Offenlegung des B-Planes ohne Bürgerbeteiligung

ein hier vorhandenes Froschgewässer zugeschüttet, in dem mehr als 350 Teichfrösche und über 1.800 Fische lebten (Antwort der Verwaltung auf eine Anfrage von Ratsherr Büchs (BIBS) vom 18. August 2014). Wie viele Lebewesen dabei verendeten, bleibt



Die derzeitige Planung sieht den Verlust des Großteils des Gebäude- und Baumbestandes vor.

Bild: Stadt Braunschweig, Wolfgang Wiechers.

offen. Das Gewässer soll überbaut werden und das ohne Notwendigkeit. Der Testentwurf der Verwaltung und ein Alternativentwurf des Umweltzentrums und des Netzwerks Gemeinsam Wohnen zeigen, dass es auch anders geht.

Im Gegenteil: Der Teich wäre für das Wohngebiet eine Bereicherung gewesen und sollte daher wiederhergestellt werden. Die Anregung, den Bebauungsentwurf zu modifizieren, wird im Rahmen der Auslegung mit Sicherheit kommen. Es muss daher geprüft werden, ob die vorzeitige Beseitigung rechtmäßig erfolgt ist. Auf jeden Fall stellt sie einen Vertrauensbruch gegenüber den Bürgern dar.

Es muss auch bezweifelt werden, ob es sich hier um ein beschleunigtes Verfahren im Sinne des §13a handeln kann. Immerhin sind seit dem Aufstellungsbeschluss über fünf Jahre vergangen und es gibt nicht mal einen Auslegungsbeschluss, geschweige denn einen Satzungsbeschluss. Außerdem werden zurzeit viele große Baugebiete ent-



Schon zugeschüttet wurde das Becken, das nicht nur Fröschen und Fischen Heimat gab, sondern auch zu einem guten Mikroklima beitrug.

Foto: Wolfgang Wiechers

wickelt (wie Weststadt, Nordstadt, Kälberwiese), so dass hier eine besondere Dringlichkeit nicht erkennbar ist

Landschaftsrahmenplan

„Das Plangebiet ist gemäß Landschaftsrahmenplan ein kleinflächiger Bereich mit hoher Bedeutung für das Naturleben im Ortsteil.“ Viele derartige Flächen gibt es nicht mehr im Stadtgebiet. Die wenigen müssen geschont und nicht durch eine übermäßige Ausnutzung (die geplante Grundflächenzahl und vorgesehene Geschossflächenzahl liegen hier weit über den Regelwerten der Baunutzungsverordnung) zerstört werden. Auf diesem Grundstück bleiben von insgesamt etwa 130 Bäumen nach der bisherigen Planung nur 24 stehen.

Tiere, Pflanzen, Landschaft

„In der Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum kommt dem Plangebiet aufgrund des in die benachbarten Straßenräume wirken-

den Altbaumbestandes eine hohe Bedeutung für das Ortsbild zu.“ So die Verwaltung. Nach dem vorliegenden Entwurf werden jedoch fast alle Bäume im Randbereich abgeholzt. Dass es auch anders geht, wenn man die Neubebauung Langer Kamp von der Straße abrückt und die drei Altgebäude erhält, zeigen die Entwürfe der Stadt und des Netzwerks Gemeinsam Wohnen.

„Grundsätzlich ist das Plangebiet als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse geeignet. Zu erwarten sind brütende heimische Vögel.“ Durch die geplanten Eingriffe würde sich der Lebensraum für die oben genannten Tierarten auf ein Minimum verringern.

Klima, Luft und Verkehr

„Die Neuversiegelung bewirkt zusammen mit der Beseitigung von Vegetationsstrukturen den Verlust von Flächen zur Frischluftproduktion.“ Dem sollte durch die beschriebenen Modifizierungen entgegengewirkt werden.

Zur internen Verkehrserschließung ist eine Durchgangsstraße vom Langen Kamp zur

Gliesmaroder Straße geplant. Das muss nicht sein. Die Straße sollte als „Einhänger“ ausgebildet und das Stück zur Gliesmaroder Straße als Fußweg gestaltet werden. Dann könnten mehr größere Bäume stehen bleiben und der innere Bereich wäre stärker verkehrsberuhigt.

Städtebauliches Konzept

„Das Leitbild für die Konversion des Areals des Klinikums Gliesmaroder Straße leitet sich unmittelbar aus der vorhandenen hohen Qualität des bestehenden Parks mit seinem imposanten Baumbestand ab“, sagt die Verwaltung. Der vorliegende Entwurf berücksichtigt diesen Tatbestand allerdings fast gar nicht. Es wird eine un-



Das städtebauliche Konzept des Netzwerks Gemeinsam Wohnen erhält nicht nur die alte Bausubstanz, sondern auch viel Grün.

Grafik: Wolfgang Wiechers

angemessen hohe Verdichtung durch das hohe Maß der baulichen Nutzung erzeugt. Das zieht unter anderem einen hohen Stellplatzbedarf nach sich. Die erforderlichen Tiefgaragen wirken erheblich nachteilig auf den Naturraum.

Gesamtabwägung

Eindeutig werden in der Abwägung die ökologischen und sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes nicht genügend berücksichtigt. In der Abwägung schwankt die Verwaltung zwischen den Aussagen „weitgehende Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz“ und „den verursachten Verlust eines großen Teils der vorhandenen Bäume durch die derzeitige Planung“ hin und her. Sie hat wohl gemerkt, dass da etwas nicht stimmt. Große Gewinne aus hochpreisigem verdichteten Wohnungsbau scheinen wich-

tiger zu sein als Umweltbelange und soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.

Forderungen der Bürgerinitiative

Die Bürgerinitiative fordert, dass die Planung noch einmal im Sinne der beiden beschriebenen Bebauungsvarianten modifiziert wird. Es sollen mehr Bäume erhalten, der biotopartige Froschteich wiederhergestellt werden und vor allem auch die drei wertvollen historischen Gebäude erhalten und für Mehrgenerationenwohnen mit einem Nachbarschaftstreffpunkt umgebaut werden, wie es auch der Stadtbezirksrat Östlicher Ring wünscht. Statt 24 könnten bis zu 70 alte Bäume auf dem Grundstück erhalten werden. Das wäre eine zeitgemäße, nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die für nachfolgende Generationen die historischen und ökologischen Besonderheiten für das Quartier bewahrt.

Es handelt sich hier um ein ganz besonderes Grundstück, das sich hervorragend für neue Wohnformen wie beispielsweise eine in Grün eingebettete autofreie Wohnsied-



Das Netzwerk plant Mehrgenerationenwohnen in den drei ehemaligen Krankenhausgebäuden.
Grafik: Wolfgang Wiechers

lung eignet. Eine hochverdichtete formalistisch pathetisch geprägte Bebauung ist hier nicht angebracht. Dafür gibt es genügend andere Baugrundstücke. Die Krankenhausgebäude sollten auf jeden Fall entsprechend der historischen Grundfigur erhalten und umgenutzt werden.

Die Bürgerinitiative wird vom Umweltzentrum, dem Netzwerk Gemeinsam Wohnen, dem BUND und dem braunschweiger forum unterstützt. Weitere Vereine und Verbände haben ihre Unterstützung angekündigt.

Wolfgang Wiechers