

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)

Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)
am 9. Oktober 2014

Planungsstand
1) Güldenhaus-Gelände, Große Sortillienstr.
2) Grundstück Erlenstr. / Oderstr. (ehemalige Tankstelle)

Anlass des Berichtes

Der Abgeordnete Jürgen Pohlmann (SPD-Fraktion) bittet um einen Zwischenbericht zum Planungsstand folgender Projekte:

1. Güldenhaus-Gelände, Große Sortillienstraße
2. Grundstück Erlenstraße / Oderstraße (ehemalige Tankstelle)

Sachverhalt:

zu Punkt 1
Güldenhaus-Gelände

Das Güldenhaus-Gelände liegt im Sanierungsgebiet „Hohentor / Alte Neustadt“, das im Oktober 2008 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt wurde. 2010 wurde der nördliche Teil des Sanierungsgebiets, in dem sich auch das Güldenhausquartier befindet, zusätzlich als Fördergebiet des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ festgelegt. Durch städtebauliche Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollen die Lebensbedingungen der Bewohner und Bewohnerinnen in diesem innerstädtischen Gebiet wesentlich verbessert und die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Quartiers gestärkt werden. Das Güldenhaus-Gelände hat auf Grund seiner zentralen Lage zwischen Große Sortillienstraße und Neustadtwall und auch wegen seiner Größe von ca. 2 ha eine besondere städtebauliche Bedeutung für das Sanierungsgebiet. So soll der Bereich des Güldenhausquartiers neu geordnet und strukturiert werden. Hier könnten zusätzliche Wohnbauflächen im Einzugsbereich der Neustadtwallanlagen bei gleichzeitiger Entwicklung von Misch- oder Gewerbeflächen entstehen. Erste Überlegungen bzgl. der möglichen Bauvolumina und Nutzungen wurden im Sanierungsverfahren diskutiert.

Die Gebäude der hier ehemals ansässigen Spirituosenfabrik im Güldenhausquartier liegen seit rund 15 Jahren zu großen Teilen brach. Einzelne Gebäudebereiche werden seit 2009 durch eine Paint-Ball-Anlage für Freizeitsport zwischengenutzt. In den letzten Jahren hat der Eigentümer in Zusammenarbeit mit der Hochschule ein Konzept zur Umstrukturierung des Geländes entwickelt. Vorgesehen waren Studentenwohnungen, Einrichtungen der Hochschule, u.a. ein „International

Graduate Center“ und andere Institutionen. Hochschule und Eigentümer kamen aber nicht zu einer gemeinsamen tragfähigen und finanzierbaren Lösung. Gleichzeitig fiel durch die Insolvenz der Firma Beluga Shipping GmbH ein weiterer Beteiligter im Nutzungskonzept aus.

Mitte September 2014 wurden mit dem Eigentümer erneut Gespräche aufgenommen. Dabei wurde verabredet, dass neue Perspektiven für das Güldenhaus-Gelände entwickelt werden sollen. So ist beabsichtigt, eine Bauvolumenstudie mit ersten Überlegungen zu einem neuen Nutzungskonzept zu erstellen.

Der Bebauungsplan 2205, rechtsverbindlich seit dem 04.04.2002, setzt für den Bereich Kerngebiet fest. Damit sind u.a. restriktive Aussagen zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen verbunden. Es ist erforderlich und daher beabsichtigt, im Rahmen der Erarbeitung eines neuen Konzepts für das Güldenhaus-Gelände auch einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, um hier u.a. Wohnnutzungen zu ermöglichen, z.B. Wohnungen für Studenten oder kleine Appartements für Ein-Personen-Haushalte. Darüber hinaus könnte mit dem Plan ein neues Erschließungskonzept im Quartier entwickelt werden, das zusätzliche Wege zwischen den Wallanlagen und der Großen Sortillienstraße anbietet - ein Ziel des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ („Stadtgrundrissreparatur“).

zu Punkt 2 Grundstück Erlenstraße

Im Jahre 2012 wurde das Projekt „Wohnbebauung Erlenhof“ auf dem Grundstück Elbstraße / Erlenstraße / Hohentorstraße genehmigt. Es ist vorgesehen, hier insgesamt rund 90 Wohnungen zu errichten.

Im Innenbereich des Grundstücks soll nach den genehmigten Planunterlagen ein rund 500 m² großer Kinderspielplatz entstehen. Entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten müssten allerdings weitere ca. 400 m² Kinderspielfläche hergestellt werden. Da für eine derartige Größe von 900 m² die Fläche des Baugrundstücks nicht ausreicht, müsste der Antragsteller für die nicht herzustellenden Kinderspielplatzflächen eine Ablösesumme entrichten. Um die Höhe der Ablösesumme zu verringern, hat der Antragsteller Mitte Juli 2014 einen Nachtrag zur Baugenehmigung gestellt. Nunmehr ist ein 625 m² großer Spielplatz auf dem Baugrundstück vorgesehen. Für die restlichen herzustellenden Kinderspielplatzflächen ist eine entsprechende Ablösesumme zu zahlen. Die eingereichten Unterlagen werden zurzeit geprüft.

Entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten sind insgesamt 74 Stellplätze herzustellen. 40 Stellplätze sollten in der geplanten Tiefgarage auf dem Baugrundstück und die restlichen 34 Stellplätze auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Bauprojektes eingerichtet werden. Die Suche nach einem geeigneten Grundstück führte allerdings nicht zum Erfolg. Daher hat der Antragsteller ebenfalls Mitte Juli 2014 einen Nachtrag zur Baugenehmigung eingereicht, um ein Doppelparkkonzept in der Tiefgarage auf dem Baugrundstück zu ermöglichen. Die eingereichten Unterlagen werden zurzeit geprüft.

Beschlussvorschlag:

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.