

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

**Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
am 14.12.2017**

Bericht zum aktuellen Stand Güldenhausquartier

Anlass des Berichtes

Die Abgeordnete Claudia Bernhard (Die Linke-Fraktion) bittet um einen Bericht zum aktuellen Stand Güldenhausquartier. Insbesondere bittet sie zu erläutern, ob es zutreffe, dass der Eigentümer sowohl eine Sozialwohnungsquote als auch ein Beteiligungsverfahren ablehne und wie seitens des Ressorts damit umgegangen wird.

Sachverhalt:

Anfang 2017 hat der Eigentümer in Abstimmung mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr ein Architekturbüro mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie für das Güldenhausquartier beauftragt. Es soll ein Rahmenplan erarbeitet werden, bestehend aus Baumassenstudie sowie Nutzungs- und Erschließungskonzepten. Erste Vorstellungen zum Quartier wurden erarbeitet und dem Beirat Neustadt am 19. Oktober 2017 vorgestellt. Eine weitere Feinjustierung wird zurzeit vorbereitet.

Das Quartier liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2205. Der Plan setzt für den Bereich ein gegliedertes Kerngebiet fest. Wohnungen sind entlang der Großen Sortillienstraße nicht zulässig, in den anderen Teilen des Kerngebiets sind Wohnungen in den oberen Geschossen und entlang des Neustadtwalls in allen Geschossen zulässig. Es ist die für die Neustadt typische Blockrandbebauung in vorwiegend drei- bis viergeschossiger Bauweise ausgewiesen. Somit ermöglicht bereits das heute geltende Planungsrecht in weiten Teilen Wohnungsbau.

Der Beschluss der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vom 14.03.2013 enthält Regelungen zur Umsetzung einer Sozialwohnungsquote. Diese Regelung gilt seitdem für alle Ausschreibungen von städtischen Grundstücken für Wohnungsbau und bei der Schaffung von Baurecht, wenn dabei Wohnungsbau neu ermöglicht wird.

Im Güldenhausquartier können schon aufgrund des heute gültigen Planungsrechts -mit gewissen Einschränkungen Wohnungen- errichtet werden. Die entsprechende Regelung gemäß o.g. Deputationsbeschluss findet daher hier keine Anwendung soweit davon auszugehen ist, dass auch nach dem derzeit in Bearbeitung befindlichen Konzept letztlich ein gemischtes Quartier aus Wohnen, Gewerbe, Kultur und Dienstleistungen vorgesehen wird.

Es ist erst nach Erstellung eines städtebaulichen Konzepts zu klären, ob neues Planungsrecht zu schaffen ist oder ob die Umsetzung des Konzeptes auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans vereinbart werden kann.

Im Rahmen der Bearbeitung des Konzepts ist auf Stadtteilebene eine Beteiligung vorgesehen. Eine erste Beteiligung des Beirats erfolgte bereits im Oktober 2017. Vor Festlegung des Konzeptes werden dem Ortsamt / Beirat auch die weiteren Bebauungsvorschläge vorgestellt. Ortsamt und Beirat werden darüber hinaus auch auf der Baugenehmigungsebene beteiligt. Sollte sich herausstellen, dass doch ein neues Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist, werden die Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erfolgen.

Beschlussvorschlag:

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