

Betreff:

Bürohochhaus an der Otto-von-Guericke-Straße

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

26.04.2021

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

28.04.2021

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Anfrage der SPD-Fraktion vom 16. April 2021 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Vorbemerkungen

Für das Gebäude Otto-von-Guericke-Straße 1 gilt der Bebauungsplan „Otto-von-Guericke-Straße“, WI 105, aus dem Jahr 2014. Er setzt ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ fest. Davon abweichend darf das bestehende Bürohochhaus ausnahmsweise weiterhin als Bürogebäude oder als Beherbergungsbetrieb genutzt werden. Wird das Gebäude abgebrochen, so entfällt diese Ausnahme und es ist hier nur großflächiger Einzelhandel zulässig.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans WI 105, sowie des Vorläufer-Bebauungsplans WI 87, wurde umfassend geprüft, ob für dieses Gebäude auch eine Wohnnutzung zugelassen werden kann (DS 17091/14). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Wohnnutzung aus grundsätzlichen städtebaulichen sowie u. a. aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zugelassen werden soll.

In den vergangenen Jahren sind im Bereich Otto-von-Guericke-Straße und in dessen Umgebung keine Veränderungen eingetreten, die eine geänderte Beurteilung nach sich ziehen würden. Das Grundstück ist ausschließlich von Gewerbe- und Handelsbetrieben sowie von Verkehrsachsen (Schiene, Straße) umgeben. Eine isolierte Wohnnutzung in einem einzigen Gebäude ist in diesem Umfeld städtebaulich nicht vertretbar. In Bezug auf Schallschutzanforderungen ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass beim Gewerbelärm vor dem geöffneten Fenster zu messen ist, so dass Schallschutzfenster hier keinen Beitrag zur Minderung von Lärmimmissionen leisten können. Einschränkungen der Betriebsführung benachbarter Betriebe sind zu vermeiden.

Zu Frage 1:

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit dem Ziel, in dem Gebäude Otto-von-Guericke-Straße eine Wohnnutzung z. B. durch die Festsetzung eines Mischgebietes zuzulassen, ist städtebaulich nicht vertretbar. Es ist zudem davon auszugehen, dass ein solches Verfahren u. a. wegen der damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Problematik wie der Einschränkungen bestehender Betriebe, sowie wegen des Widerspruchs zu übergeordneten Planungen voraussichtlich nicht rechtssicher durchgeführt werden kann.

Zu Frage 2:

Gegen eine Wohnnutzung sprechen die in den Vorbemerkungen aufgeführten städtebaulich und immissionsschutzrechtlichen Gründe.

Ferner würde eine solche Planung auch übergeordneten Planungsvorgaben und Entwicklungskonzepten widersprechen (u. a. Regionales Raumordnungsprogramm, Flächennutzungsplan, Zentrenkonzept Einzelhandel).

Zu Frage 3:

Die Verwaltung wird von sich aus keine Schritte unternehmen, um die Umwandlung in ein Mischgebiet in die Wege zu leiten.

Leuer

Anlage:

keine