

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2023/141

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	21.09.2023	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	28.09.2023	Beschlussfassung			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Kolpingstraße/Martinstraße"

I. Beschlussantrag

1. Dem geänderten Geltungsbereich entsprechend dem Lageplan vom 12.06.2023, Nr. 23-11 wird zugestimmt.
2. Die der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschläge zu den zur Planung eingegangenen Stellungnahmen werden gebilligt.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Index I, werden zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Das bislang geltende Planungsrecht steht der bestandsorientierten Weiterentwicklung des Gebietes entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der somit Innenentwicklung (vgl. DS 2021/246).

Nach Abwägung der in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen soll der nun vorliegende Planentwurf öffentlich ausgelegt und das Verfahren anschließend zum Abschluss gebracht werden. Prägend für den Planentwurf sind die Fragen der richtigen Gebietsart sowie der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick auf den erheblichen Verkehrslärm.

2. Ausgangssituation

Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung waren zwei Varianten des städtebaulichen Rahmenplans, die sich im Wesentlichen durch die Bebauungsoptionen des Grundstücks Kolpingstraße 54 unterschieden haben.

Variante 1 sah zwei Baukörper vor – ein Baukörper parallel zur Kolpingstraße, ein Baukörper parallel zur Martinstraße mit jeweils 2 Geschossen zzgl. Dachgeschoss. Weiter sah diese Variante eine Grundstücksteilung vor, so dass zwei eigenständige Grundstücke mit Wohnnutzung entstehen könnten.

Variante 2 zielte darauf ab, das Gesamtgrundstück mit einem Solitär zu bebauen mit einer maximalen Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksfläche. Dieser Baukörper eignet sich – aufgrund der Orientierung und der direkt angrenzenden Verkehrsflächen – besser für eine gewerbliche Nutzung (Büro, Dienstleistung), ggf. mit einem untergeordneten Anteil von Wohnen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit werden in der beigefügten Abwägungstabelle dargestellt. Hier sind die Kernaussagen der jeweiligen Stellungnahmen und entsprechenden Abwägungsvorschläge der Verwaltung synoptisch gegenübergestellt.

4. Planentwurf

Städtebaulich sind hinsichtlich des Grundstückes Kolpingstraße 54 beide Varianten mit der umgebenden Bestandssituation in Einklang zu bringen. Deshalb soll im Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet werden, beide planerischen Ansätze umsetzen zu können. Hierzu wird ein entsprechend großes Baufenster vorgesehen.

Zudem wurden nun die Grundstücke Kolpingstraße 36, Martinstraße 5 und das Flst. 286/22 in die Planung mit einbezogen. Perspektivisch eröffnet sich durch die Zusammenfassung der drei Grundstücke die Möglichkeit, einen gemischt genutzten, städtebaulich markanten Baukörper zu setzen, der im Zusammenhang mit den Gebäuden der Hochschule und des gegenüberliegenden „Alfons-Auer-Hauses“ die städtebauliche Situation aufwerten kann.

Mit diesen beiden größeren Grundstücken, die eine gewerbliche und/oder soziale, kulturelle Nutzung (Dienstleistung, Hochschulnutzung o.ä.) ermöglichen, ist eine gemischte Nutzung des Plangebietes zu erreichen, welche die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) auch rechtssicher begründen kann.

Anspruchsvoll war zudem der Umgang mit den erheblichen Verkehrsemissionen der Kolpingstraße. Es werden trotz Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf Tempo 30 Lärmwerte im Bereich der Gesundheitsgefährdung erreicht. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Ermöglichung einer Wohnnutzung bei solch intensiven Immissionen lässt sich nur über die Festsetzung umfangreicher passiver Lärmschutzfestsetzungen bei gleichzeitigem Verweis auf die Bestandsüberplanung rechtfertigen.

5. Änderung der Gebietsabgrenzung

Die Grundstücke Kolpingstraße 36 sowie Martinstraße 5 und das Flst. 286/22 wurden in den Planbereich aufgenommen. Auch auf diesen Grundstücken besteht ein größeres Innenentwicklungspotenzial, insbesondere im Hinblick auf eine Nicht-Wohnnutzung.

Das Plangebiet wird somit nun im Norden durch Flächen der Hochschule, im Osten durch die Kolpingstraße, im Süden durch die Karl-Müller-Straße und im Westen durch die Martinstraße und Flächen der Hochschule begrenzt. Die Größe beträgt ca. 0,8 ha.

6. Weiteres Vorgehen

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sollen die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften öffentlich ausgelegt werden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut um Abgabe einer Stellungnahme gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).

R. Adler
Leiter Stadtplanungsamt

Aufgrund des Umfangs sind die Anlagen 4 (Bebauungsplan M 1:500) und 6 (Schalltechnische Untersuchung) nur über das Ratsinformationssystem digital abrufbar. Alle anderen Anlagen werden ausgedruckt zur Verfügung gestellt.

Anlage 1 Lageplan Plan 23-11
Anlage 2 Abwägungstabelle
Anlage 3 Begründung
Anlage 4 - BP_Kolpingstraße_Martinstraße_Index1_500
Anlage 4.1 - BP_Planausschnitt_A3
Anlage 4.2 - BP_Textteil A4
Anlage 5 Artenschutzrechtliche Untersuchung
Anlage 6 Schalltechnische Untersuchung