

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2017/099

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	22.06.2017	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	03.07.2017	Beschlussfassung			

Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften "Karl-Müller-Straße/Raustraße - Teil 3" als Bebauungsplan der Innenentwicklung

I. Beschlussantrag

Für den im beiliegenden Lageplan des Stadtplanungsamtes, Plan Nr. 17-022 vom 27.04.2017, markierten Bereich wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften " Karl-Müller-Straße / Raustraße, Teil 3" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

II. Begründung

1. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet wird im Norden durch die Raustraße, im Osten durch die Kolpingstraße, im Süden durch die Karl-Müller-Straße und im Westen durch die Karlstraße begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst weiter die Karl-Müller-Straße bis zur Einmündung in die Felsengartenstraße.

2. Planungsstand/Planungserfordernis

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan "Karl-Müller-Straße / Raustraße" vom 13.06.1998.

Die wesentlichen Inhalte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Verbreiterung der Kolpingstraße für den Radverkehr zu Lasten der privaten Grundstücke Kolpingstraße 40 – 54
- Sicherung einer Freihaltetrasse für die „Fortführung der Königsbergallee“
- Städtebauliche Neuordnung der Bebauung im genannten Bereich: Die vorhandene kleinteilige II-III-geschossige Baustruktur sollte durch eine III-IV-geschossige Bebauung ersetzt werden. Die Flächen sind als Misch- oder Kerngebiet ausgewiesen.
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Gemeinschaftstiefgaragen

Mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 04.03.2013, einen Großteil des Bebauungsplangebietes „Karl-Müller-Straße/Raustraße“ als Sanierungsgebiet festzulegen, fiel grundsätzlich die Entscheidung, im betreffenden Bereich (zwischen Felsengartenstraße und Kolpingstraße) eine Entwicklung auf den Weg zu bringen, die sich am Bestand orientiert. Das beschriebene Ziel im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ (2013), das Basis für den Beschluss des Sanierungsgebietes war, ist es, „den Wohnungsbestand zu stärken und durch attraktive Fördermöglichkeiten die Eigentümer zur umfassenden Sanierung und Modernisierung ihrer Wohngebäude zu motivieren“. Da der rechtskräftige Bebauungsplan „Karl-Müller-Straße/Raustraße“ dieser Zielsetzung entgegensteht, soll er in dem genannten Bereich geändert werden. Insbesondere sollen folgende Anpassungen vorgenommen werden:

- Der Querschnitt der Kolpingstraße wird beibehalten. Ein Erwerb der notwendigen Flächen von den Eigentümern der Grundstücke Kolpingstraße 40–54 wird aktuell als unrealistisch eingeschätzt. Für den Radverkehr sollen alternative Planungsansätze untersucht werden.
- Die Bebauung zwischen Kolpingstraße und Karlstraße soll im Hinblick auf die überbaubaren Flächen und der Höhenentwicklung bestandsorientiert weiterentwickelt werden.
- Entsprechend der Nutzung sollen die Flächen als WA/MI ausgewiesen werden.

3. Weiteres Vorgehen

Das Stadtplanungsamt erarbeitet eine städtebauliche Rahmenplanung mit Darstellung der Entwicklungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken. Auf dieser Grundlage wird der Bebauungsplan für den Bereich erarbeitet. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts kann abgesehen werden. Auch entfällt die Pflicht zum Ausgleich planbedingter Eingriffe.

Obwohl bei der Verfahrensdurchführung nach §13a BauGB von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden kann, wird zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanter Grundlagen und Anregungen eine zweistufige Bürger- und Trägerbeteiligung vorgeschlagen.

Die mittelbar betroffenen Eigentümer und Angrenzer werden persönlich angeschrieben, um Anregungen und Bedenken vorzubringen. Der Allgemeinheit wird Gelegenheit gegeben, sich beim Stadtplanungsamt über die Planung zu informieren und sich dazu zu äußern bzw. diese mit dem Planungsamt zu erörtern.

C. Christ

Anlage - Lageplan zum Geltungsbereich B-Plan