

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2019/038

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	28.03.2019	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	11.04.2019	Beschlussfassung			

### **Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Memelstraße/Rollinstraße - 1. Änderung" - Aufstellungsbeschluss**

#### **I. Beschlussantrag**

1. Für das im Lageplan Nr. 19-018 gekennzeichnete Gebiet werden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Memelstraße / Rollinstraße – 1. Änderung“ auf der Grundlage § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der städtebauliche Rahmenplan wird gebilligt.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Index I, werden gebilligt.

#### **II. Begründung**

##### **1. Kurzfassung**

Im Quartier zwischen der Memelstraße und der Rollinstraße setzt sich zunehmend die Wohnfunktion durch. Die Verwaltung nimmt die konkreten Anfragen mehrerer Grundstückseigentümer zum Anlass, über einen neuen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für verstärkten Wohnungsbau im Gebiet zu schaffen.

##### **2. Plangebiet**

Das Plangebiet wird von der Königsbergallee, der Memelstraße, der Wilhelm-Leger-Straße sowie der Rollinstraße begrenzt. Das Areal ist nahezu eben, die Größe beträgt ca. 2,1 ha.

Das Quartier ist in der frühen Nachkriegszeit entstanden, ein Teil der Grundstücke war lange Zeit gemischt genutzt. Das Gebiet ist räumlich differenziert zu betrachten.

Die beiden nördlichen Grundstücke entlang der mehrspurig ausgebauten Königsbergallee sind aus heutiger Sicht tendenziell untergenutzt. Die Grundstücke im kleinteilig und homogen struk-

turierten südlichen Teilbereich zeichnen sich durch eine zweigeschoßige Wohnbebauung aus, die durch eingeschößige Neben- und Gewerbegebäude ergänzt werden. In den vergangenen Jahren hat hier ein stetiger Rückzug der gewerblichen Nutzung stattgefunden.

Die nähere Umgebung ist in seiner Nutzungs- und Bebauungsstruktur sehr heterogen. Im Westen schließt das Hospital-Areal, im Osten die Schulmeile an. Im Süden befindet sich das markante, weithin sichtbare Liebherr-Hochhaus.

### **3. Planerfordernis und Planungsziele**

Die Verwaltung nimmt die Bauabsichten der Eigentümer der Grundstücke Memelstraße 4 und 12 zum Anlass, das gesamte Quartier zu überplanen. Die Vorhaben sind jedoch aufgrund der Festsetzung eines Mischgebietes in Verbindung mit dem bereits heute bestehenden deutlichen Überhang an Wohnnutzung nicht genehmigungsfähig.

Aufgrund der zentralen Lage in der Kernstadt, der hervorragenden Erschließung und den fußläufig erreichbaren Bildungseinrichtungen und Grün- und Sportflächen soll eine geordnete Nachverdichtung des Quartieres hin zu Wohnzwecken vorbereitet und planungsrechtlich abgesichert werden.

Mit der Planung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- städtebaulich geordnete Entwicklung hin zu einem verdichteten Wohnquartier
- Aufbau einer adäquaten räumlichen Fassung der Königsbergallee
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse
- Erhöhung des Grünanteils zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Umgestaltung und Begrünung der Memelstraße

### **4. Bestehendes Planungsrecht**

Für das Quartier gelten derzeit der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Memelstraße / Rollinstraße“ (1991). Darin enthalten sind die folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Mischgebiet
- offene straßenbegleitende Bebauung unter Nutzung des zentralen Quartierbereichs für Stellplätze und gemeinschaftliche Halbtiefgaragen
- geschlossene Bebauung entlang der Königsbergallee
- 3 Vollgeschoße ohne Höhenbegrenzung
- Satteldächer 30-45°, Pultdächer >10°, Flachdächer ausnahmsweise zulässig

### **5. Städtebauliches Konzept / Bebauungsplan**

Das Stadtplanungsamt hat als Grundlage für den neuen Bebauungsplan eine städtebauliche Rahmenplanung mit Darstellung der maximalen Entwicklungsmöglichkeiten für das Gesamtquartier erarbeitet.

#### Nutzungskonzept

Entlang der Königsbergallee soll weiterhin eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen, Büros und Dienstleistung entwickelt werden.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum soll auch ein deutliches Übergewicht der Wohnnutzung möglich sein, weshalb eine Beibehaltung des Mischgebietes ausscheidet. Stattdessen soll künftig ein deutlich flexibleres Urbanes Gebiet festgesetzt werden.

Im südlichen Teilbereich überwiegt bereits heute die Wohnfunktion deutlich. Deshalb soll hier ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, wobei die noch verbliebenen genehmigten Gewerbenutzungen weiterhin Bestandsschutz genießen. Die auf dem Grundstück Memelstraße 6/3 vorhandene Polsterei soll über eine Fremdkörperfestsetzung Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

#### Bebauungskonzept

Die Königsbergallee erhält auch nach Süden eine adäquate räumliche Fassung. Da eine gemeinsame Entwicklung der Grundstücke Memelstraße 4 und Rollinstraße 19/1 nicht sichergestellt ist, wird anstatt einer geschlossenen Bauweise eine offen gegliederte Bebauungsstruktur vorgeschlagen. Ein neuer städtebaulicher Hochpunkt mit 7-8 Geschossen markiert die Ecke Rollinstraße/Königsbergallee. Für das benachbarte Grundstück Memelstraße 4 wird die Anzahl der Vollgeschosse von drei auf fünf erhöht, um eine höhere Dichte in diesem Teilbereich zu ermöglichen.

Im südlichen Teilbereich wird die offene, straßenbegleitende Bauweise aufgegriffen und mit drei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss auch zukünftig eine Nachverdichtung in die Höhe zugelassen. Für die tiefen Grundstücke westlich der Memelstraße wird eine maßvolle Nachverdichtung in zweiter Reihe ermöglicht. Dabei greifen die giebelständig zur Memelstraße positionierten geplanten Gebäude die bestehende Bebauungssituation auf den Grundstücken Memelstraße 6 & 6/2 auf. Durch die vorgesehene Positionierung und Gebäudestellung wird trotz Nachverdichtung eine hohe Wohnqualität durch angemessenem Freiraumanteil und sehr gute Belichtung sichergestellt.

Für das Grundstück Memelstraße 12 soll dabei in die mögliche Bebauung und Gebäudestellung verändert werden. Statt zwei kleinerer Baukörper ist ein langgestrecktes, parallel zu Wilhelm-Leger-Straße ausgerichtetes Wohngebäude vorgesehen, welches das Quartier nach Süden hin baulich abschließt. Das größere Bauvolumen erscheint vor dem Hintergrund des direkt gegenüber befindlichen Liebherr-Hochhaus als städtebaulich angemessenere Lösung. Der Eigentümer des Grundstückes lässt derzeit einen entsprechenden Architekturentwurf erarbeiten.

#### Örtliche Bauvorschriften

Auf Grund der Homogenität im Bestand sollen die zulässigen Dachformen künftig eingeschränkt und so der heutige gestalterische Charakter des Quartiers erhalten werden. Im südlichen Teilbereich sollen künftig nur noch Satteldächer, im Bereich entlang der Königsbergallee Flachdächer zulässig sein. Der Umfang des Dachausbaus (Gauben, Dacheinschnitte) wird auf ein angemessenes Maß beschränkt.

Der Umfang der sonstigen Gestaltungsvorschriften wird insgesamt deutlich reduziert und auf einige wesentliche Regelungen begrenzt.

#### Aufwertung Memelstraße

Die für die Memelstraße anstehende Belagsanierung wird zum Anlass genommen, die Wohnstraße umzugestalten. Die Fahrbahn ist im Bestand 7,5m breit und wird in alternierender Anordnung beidseitig beparkt.

Zur gestalterischen Aufwertung der Straße und zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität soll auf der westlichen Straßenseite eine Baumreihe gepflanzt und dazwischen die öffentlichen Stellplätze gebündelt werden. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze kann erhöht werden.

Die detaillierte Planung zur Umgestaltung soll auf Basis der Rahmenplanung im Jahr 2020 erfolgen.

### **6. Verfahren und weiteres Vorgehen**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Von einer Umweltprüfung und der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird abgesehen. Ebenso entfällt die Pflicht zum Ausgleich planbedingter Eingriffe.

Im beschleunigten Verfahren besteht die Möglichkeit, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abzusehen. Zur besseren Bürgerinformation und um alle planungsrelevanten Informationen zu erhalten, ist trotzdem eine zweistufige Bürger- und Trägerbeteiligung vorgesehen.

Parallel wird das Gespräch insbesondere mit den Eigentümern der beiden Grundstücke an der Königsbergallee gesucht. Ziel ist es, für beide Grundstücke eine mit dem Baudezernat abgestimmte Entwicklung auf den Weg zu bringen.

C. Christ

Die Anlage 7 wird den Fraktionen in 1-facher Ausfertigung zur Verfügung gestellt.

Die Anlage 8 wird ausschließlich digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

1 Lageplan Nr. 19-018

2 Rahmenplan\_A3

3 Straßenquerschnitt Memelstraße\_Bestand-Planung

4 BP Memelstraße\_Rollinstraße - 1. Änderung\_Planteil\_A3

5 BP Memelstraße\_Rollinstraße - 1. Änderung\_Textteil

6 Begründung

7 Schalltechnische Untersuchung

8 BP Memelstrasse\_Rollinstrasse 1992