

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2020/073

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	18.05.2020	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	25.05.2020	Beschlussfas- sung			

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Memelstraße/Rollinstraße - 1. Änderung"

I. Beschlussantrag

1. Die der Vorlage beigelegten Abwägungsvorschläge zu den zur Planung eingegangenen Stellungnahmen werden gebilligt.
2. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Index 2, werden zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

II. Begründung

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

Gleichzeitig soll entgegen des ersten Entwurfs nun auch die bestehende gewerbliche Nutzung noch stärker in den Fokus genommen und den Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Die sich hierdurch ergebenden Änderungen wurden in den vorliegenden Rahmenplan eingearbeitet, ebenso ein mit der Verwaltung abgestimmter Bebauungsvorschlag für das Grundstück Memelstraße 12. Zum entsprechend geänderten Bebauungsplanentwurf sollen nochmals die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange gehört werden.

1. Plangebiet

Das Plangebiet wird von der Königsbergallee, der Memelstraße bzw. der Mali-Sporthalle, 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 überwiegend gemischt genutzt. In den vergangenen Jahrzehnten hat jedoch ein stetiger Rückzug der gewerblichen Nutzung stattgefunden.

2. Planerfordernis und Planungsziele

Die Verwaltung nimmt die Bauabsichten der Eigentümer der Grundstücke Memelstraße 4 und 12 zum Anlass, das gesamte Quartier zu überplanen. Auch der städtische Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft möchte das Grundstück Rollinstraße 25 mittel- bis langfristig mit preisgünstigen Wohnungen neu bebauen. 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, gemischt genutzten Quartier mit der Möglichkeit eines hohen Wohnanteils
- Aufbau einer adäquaten räumlichen Fassung der Königsbergallee
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Erhöhung des Grünanteils zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Begrünung der Memelstraße

3. Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat hat am 11.04.2019 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Memelstraße/Rollinstraße – 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften lag mit zugehöriger Begründung und weiteren Gutachten in der Zeit vom 25.04. bis 27.05.2019 im Stadtplanungsamt nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus. Alle Planunterlagen wurden zudem auf der städtischen Homepage bereitgestellt. Die möglicherweise von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Lediglich die Behörden haben sich in das Verfahren eingebracht. Aus Sicht der Verwaltung führen die Hinweise und Anregungen zu keinen Planänderungen. In der beigefügten Abwägungstabelle

sind die Kernaussagen der jeweiligen Stellungnahmen und entsprechenden Abwägungsvorschläge der Verwaltung synoptisch gegenübergestellt.

4. Begründung der Planänderungen

Abweichend von der ursprünglichen Planungsabsicht sollen die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen stärker berücksichtigt werden.

Neues Ziel ist deshalb eine städtebaulich geordnete Entwicklung hin zu einem verdichteten, gemischt genutzten Quartier mit der Möglichkeit einer dennoch dominierenden Wohnnutzung. Dies ist lediglich durch die Festsetzung der in der BauNVO neu hinzugekommenen Gebietsart „Urbanes Gebiet“ möglich. Auf die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im südlichen Teil des Plangebietes soll deshalb nun verzichtet werden.

Zum Erhalt und der Weiterentwicklung der gemischten Nutzungsstrukturen entlang der Rollinstraße sollen analog zur heutigen Situation künftig auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche wieder grenzständig bebaut werden können. Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan lässt dies nicht zu. Aufgrund des mit der Mischnutzung verbundenen höheren Versiegelungsgrades wird die GRZ an dieser Stelle wieder auf den bisher gültigen Wert von 0,6 erhöht. Die Bebauung soll hier künftig mit Flachdächern ausgeführt werden, für die mit Blick auf die innerstädtische Lage und hohe Dichte aus klimatischen Gründen eine extensive Dachbegrünung planungsrechtlich festgesetzt wird.

Für das Grundstück Memelstraße 4 soll das Baufenster für das Erdgeschoß auf den rückwärtigen Grundstücksbereich ausgeweitet werden. Hierdurch soll die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses verbessert werden. Alternativ kann hier ein Parkgeschoß eingerichtet werden.

Für die Grundstücke Rollinstraße 33 und Memelstraße 12 sollen Gebäudelage und Gebäudestellung verändert werden. Künftig sollen auch gewinkelte Gebäude zulässig sein. Diese Gebäude sind in der Lage, das Quartier künftig nach Süden hin baulich deutlicher abzuschließen. Für das Grundstück Memelstraße 12 liegt ein entsprechendes Baugesuch vor. Die größeren Bauvolumen erscheinen angesichts des sich direkt gegenüber befindenden Liebherr-Hochhauses als die städtebaulich angemessenere Lösung.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen soll der überarbeitete Entwurf 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).

Darüber hinaus befindet sich die Verwaltung in Abstimmungsgesprächen mit den Eigentümern der Grundstücke Memelstraße 4 und Rollinstraße 19/1. Ziel ist die gemeinsame Durchführung einer Mehrfachbeauftragung zur Entwicklung eines aufeinander abgestimmten Bebauungsvorschlages entsprechend des vorliegenden Rahmenplanes.

R. Adler

Aufgrund des Umfangs der Anlagen werden die Anlagen 4 und 5 den Fraktionen in einfacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Zusätzlich sind alle Planunterlagen über das Ratsinformationssystem digital abrufbar.

1 Abwägungstabelle

2 BP Memelstraße_Rollinstraße - Planteil DIN A3

3 BP Memelstraße_Rollinstraße - Textteil

4 Begründung

5 Schalltechnische Untersuchung