

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2020/231

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nei n	Enth
Bauausschuss	öffentlich	05.11.2020	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	16.11.2020	Beschlussfassung			

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Kolpingstraße/Saulgauer Straße"

- Einleitungsbeschluss

I. Beschlussantrag

1. Für das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Kolpingstraße / Saulgauer Straße“ auf der Grundlage von § 12 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 2 Abs. 1 und 13a BauGB eingeleitet.
2. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Kolpingstraße / Saulgauer Straße“ wird aufgehoben.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Die Herecon Projekt GmbH möchte die auf dem sogenannten Kundrath-Areal vorhandenen Gebäude abbrechen und die Grundstücke neu bebauen. Der Investor wird dabei bereits seit längerem intensiv von Verwaltung und Gestaltungsbeirat begleitet, was zu der nun vorliegenden Planung geführt hat. Dabei ist zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes, zumindest für den südlichen Bereich, die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Planbereich

Das Plangebiet für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Norden durch die Saulgauer Straße, im Westen durch die Karlstraße, im Osten durch die Kolpingstraße und im Süden durch den Hochschulcampus begrenzt. Die Größe beträgt ca. 3.500 m².

3. Vorhabenkonzept

Die Herecon Projekt GmbH möchte auf den Grundstücken Kolpingstraße 18, 22, 26, 26/1 sowie Saulgauer Straße 1 und 2 die bestehenden Gebäude abbrechen und die Flächen neu bebauen.

Im Bereich südlich der Saulgauer Straße ist Geschosswohnungsbau für studentisches Wohnen vorgesehen. Mit vier drei- bis viergeschossigen Baukörpern mit Flachdach, die um einen gemeinsamen Innenhof gruppiert sind, soll ein auf die Umgebungsbebauung Rücksicht nehmender städtebaulich markanter Stadtbaustein entstehen. Die Parkierung wird über eine Tiefgarage gelöst.

Nördlich der Saulgauer Straße sollen ein zweigeschoßiger Geschosswohnungsbau mit Satteldach sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich dreigeschoßige Stadthäuser mit Flachdach entstehen. Die Parkierung wird über eine gemeinsame Tiefgarage gelöst.

4. Beratung im Gestaltungsbeirat

Das Gesamtvorhaben bestehend aus den Bebauungen nördlich und südlich der Saulgauer Straße

wurde bereits zweimal im Gestaltungsbeirat intensiv diskutiert. Inhaltlich wurde bislang nur der Städtebau, d. h. die Platzierung und Ausformulierung der Baumassen auf den Grundstücken besprochen, gewertet und Hinweise zur weiteren Bearbeitung gegeben.

Das nun vorliegende Baukonzept resultiert aus diesen Beratungen im Gestaltungsbeirat und stellt auch aus Sicht der Verwaltung eine verträgliche Lösung dar. Es berücksichtigt bereits auch die Freihaltung von Flächen für einen neuen Radweg, breitere Gehwege und Baumpflanzungen. Alternative Varianten mit höheren Geschossigkeiten und Baumassen wurden im Planungsprozess verworfen. Die architektonische Weiterentwicklung soll in den nächsten Monaten unter Begleitung des Gestaltungsbeirates erfolgen.

5. Bebauungsplanverfahren

Zur Umsetzung des Baukonzeptes ist für den südlichen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Grundstücke des südlichen Teiles des Gesamtvorhabens liegen im Geltungsbereich des Ortsbauplanes „Saulgauer Vorstadt“ aus dem Jahr 1956. Dort sind lediglich Baulinien festgesetzt.

Aufgrund der städtebaulich bedeutsamen Lage sollen hier mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Neubebauung geschaffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten.

Die Herecon Projekt GmbH hat einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Stadt über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zu folgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Durch die gewählte Verfahrensart wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines formalen Umweltberichtes abgesehen, die Umweltbelange werden dennoch vollumfänglich in der Planung berücksichtigt.

Im beschleunigten Verfahren besteht darüber hinaus die Möglichkeit, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abzusehen.

Aufgrund der Bedeutsamkeit des Bauvorhabens und möglicher Auswirkungen ist vorgesehen, von dieser Verfahrensbeschleunigung keinen Gebrauch zu machen.

Die Planung zum nördlichen Teilbereich kann stattdessen voraussichtlich über § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) genehmigt werden, da für diesen Bereich kein Bebauungsplan die Bebaubarkeit der Grundstücke regelt und die Planung sich mit geringfügigen Anpassungen nach Art und Maß der baulichen Nutzungen in die Umgebung einfügt. Die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist daher an dieser Stelle nicht erforderlich.

6. Aufhebung Aufstellungsbeschluss BP „Kolpingstraße / Saulgauer Straße“ sowie Auslaufen der Veränderungssperre

Der Gemeinderat hat am 10.12.2018 aus Anlass des Verkaufs des Kundrath-Areals die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Kolpingstraße/Saulgauer Straße“ sowie den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen (Drucksache 2018/236).

Der angestrebte vorhabenbezogene Bebauungsplan darf lediglich die Vorhabengrundstücke sowie in geringfügigem Maße auch sonstige Flächen umfassen. Die Aufstellung eines klassischen Angebotsbebauungsplanes wie 2018 angestrebt, erscheint im vorliegenden Fall nicht mehr zweckmäßig, zumal ein solches Verfahren aufgrund der komplexen Bestandsituation im Quartier mit einer Vielzahl an zu klärenden Fragestellungen erfahrungsgemäß sehr konfliktrichtig und somit personal- und zeitintensiv wäre.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Verlängerung der Veränderungssperre ebenso nicht erforderlich, weil mit der vorliegenden Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erwarten ist und diese über den neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesichert werden wird.

7. Durchführungsvertrag

Aufgrund § 12 Abs. 1 BauGB ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich hierin zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung von Planungs- und Erschließungskosten. In diesem Vertrag können falls erforderlich auch weitergehende Regelungen vorgesehen werden.

8. Weiteres Vorgehen

Auf Basis des Vorhabenkonzeptes sollen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt und ein Bebauungsplanentwurf vorbereitet werden.

R. Adler

Anlage 1 - Lageplan Nr. 20-52

Anlage 2 - Antrag Eigentümer

Anlage 3 - Vorhabenkonzept