

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2021/246

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	20.01.2022	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	03.02.2022	Beschlussfassung			

Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Kolpingstraße/Martinstraße"

I. Beschlussantrag

1. Für den im beiliegenden Lageplan Nr. 21-85 markierten Bereich werden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Kolpingstraße / Martinstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 LBO aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis beider Planungsvarianten die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Das Areal ist nahezu komplett bebaut, weist aber Innenentwicklungspotenzial auf den Grundstücken Kolpingstraße 54 und Martinstraße 7 auf, welches genutzt werden soll. Im Bereich der sonstigen Grundstücke ist derzeit nicht mit größeren Veränderungen zu rechnen, einige Gebäude wurden in den letzten Jahren bestandsorientiert saniert. Diese Entwicklung soll unterstützt werden.

Zur Visualisierung der Planungsideen liegt ein Rahmenplan in zwei Varianten vor. Neben dem Erhalt des Bestandes sollen die beiden o.g. Grundstücke neu bebaut werden. Die städtebaulichen Ziele können mit dem bestehenden Planungsrecht nicht umgesetzt werden, weshalb die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes und der Erlass örtlicher Bauvorschriften erforderlich macht.

2. 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 Martinstraße begrenzt. Die Größe beträgt ca. 0,6 ha.

3. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gebiet sollen genutzt und der sonstige Gebäudebestand soweit städtebaulich vertretbar weitestgehend planungsrechtlich gesichert werden.

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 eine bestandsorientierte Entwicklung auf den Weg zu bringen. 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“.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan "Karl-Müller-Straße / Raustraße" (1998). Die wesentlichen Inhalte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ausweisung eines Misch- bzw. Kerngebietes
- Städtebauliche Neuordnung der gesamten Bebauung: Die vorhandene kleinteilige Grundstücksstruktur aus II-III-geschossige Baustruktur sollte durch eine III-IV-geschossige Bebauung mit Tiefgaragen ersetzt werden.
- Verbreiterung der Kolpingstraße zu Lasten der privaten Grundstücke Kolpingstraße 40-54
- Sicherung einer Freihaltetrasse für die „Fortführung der Königsbergallee“ (Bereich Kolpingstraße 54)
- Umwandlung der Martinstraße in eine Sackgasse

Dieser Bebauungsplan steht den o.g. heutigen städtebaulichen Zielen entgegen.

4. Planungsziele

Mit dem neuen Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sollen insbesondere folgende Anpassungen vorgenommen werden:

- Der heutige Querschnitt der Kolpingstraße wird beibehalten. Die im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene Umgestaltung der Straße mit Baumstandorten, Parkplätzen und Radweg wird nicht mehr weiterverfolgt. Der Erwerb der erforderlichen Flächen von den Grundstücken Kolpingstraße 40–54 auf einer Tiefe von ca. 5m ist nicht realistisch.
- Die kleinteilige Bebauungsstruktur soll planungsrechtlich abgesichert werden, insbesondere im Hinblick auf die überbaubaren Flächen und der Höhenentwicklung.
- Von der Sicherung einer Freihaltetrasse für die „Fortführung der Königsbergallee“ und dem Umbau der Martinstraßen in eine Sackgasse wird Abstand genommen.
- Vor dem Hintergrund der erheblichen gesundheitsgefährdenden Lärmimmissionen sind entlang der Kolpingstraße umfangreiche passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Nur so kann das bestehende Wohnen dort auch künftig abwägungssicher gesichert werden.

Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Karl-Müller-Straße / Raustraße Teil 3“ (DS 2017/099) wurden ähnliche Ziele formuliert. Um mit dem Verfahren zügiger zu einem Ergebnis zu kommen, beschränkt sich der Bebauungsplan „Kolpingstraße / Martinstraße“ nun auf einen kleineren Geltungsbereich.

5. Städtebaulicher Rahmenplan

Für die Entwicklung des Gebietes gibt es zwei sich wesentlich unterscheidende Entwicklungsszenarien. Zum einen könnte bestandsorientiert ein Wohngebiet ausgewiesen werden. Zum anderen könnte aufgrund der innerstädtischen Lage an der vielbefahrenen Kolpingstraße ein Urbanes Gebiet angestrebt werden, wozu der Gewerbeanteil jedoch erhöht werden müsste. In dieser Frage kommt dem neu zu bebauendem Grundstück Kolpingstraße 54 eine Schlüsselfunktion zu.

Variante 1 „Wohnquartier“

Das Quartier wird mit weiterer Wohnnutzung ergänzt. Dementsprechend wird die bestehende Bebauungsstruktur in Gebäudestellung, Proportio und Höhenentwicklung (i.d.R. 2-geschossig mit steilem Satteldach) für die künftige bauliche Entwicklung sowohl an der Kolpingstraße, als auch an der Martinstraße herangezogen. Der Zwischenraum zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung soll als Garten-, Hof- und Parkierungsfläche dienen.

Variante 2 „Urbanes Quartier“

Das Grundstück Kolpingstraße 54 stellt aufgrund seiner Lage an der Kreuzung Kolpingstraße/Waldseer Straße/Königsbergallee eine Besonderheit dar. Im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke Kolpingstraße 56 (ehemaliges AOK-Gebäude), des geplanten Gebäudes auf Grundstück Kolpingstraße 49, sowie der Bestandsbebauung entlang der Königsbergallee ist hier städtebaulich eine kräftigere Bebauung angemessen, um den Stadtraum räumlich adäquat zu fassen. Dies wird über einen größeren Baukörper gewährleistet, der das Grundstück weitestgehend ausfüllt. Als Dachform wäre ein Walmdach analog zur geplanten Bebauung Waldseer Straße naheliegend.

6. Weiteres Vorgehen

Das Grundstück Kolpingstraße 54 ist auch als Tauschgrundstück im Gespräch. Daher soll das Verfahren mit hoher Priorität zügig durchgeführt werden.

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Umweltprüfung und Umweltbericht sind nicht erforderlich, die ökologische Ausgleichspflicht entfällt.

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 erste Beteiligung soll auf Basis der zwei Rahmenplanvarianten stattfinden.

R. Adler

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - RP-Variante-1_Kolpingstraße_Martinstraße

Anlage 3 - RP_Variante-2_Kolpingstraße_Martinstraße