

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2022/085

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	02.05.2022	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	16.05.2022	Beschlussfassung			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bismarckring/Mondstraße - 1. Änderung" Aufstellungsbeschluss

I. Beschlussantrag

Für den im beiliegenden Lageplan Nr. 22-4 markierten Bereich werden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Bismarckring/Mondstraße – 1. Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 LBO neu aufgestellt.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Um den mittelfristig beabsichtigten Umbau des Verkehrsknotens Gaisentalstraße/Birkenharder Str./Mondstraße/Bismarckring und die Stärkung der Radwegeinfrastruktur zu sichern, ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes sowie Grunderwerb erforderlich. Das Quartier weist zudem großes Innenentwicklungspotenzial auf den Grundstücken Bismarckring 5 und 9 insbesondere für innenstadtnahes Wohnen in verdichteter Form auf sowie untergeordnet auch für Gewerbe/Dienstleistung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aktivierung der Flächenpotenziale schaffen und die Chance einer stärkeren Entwicklung des Quartiers hin zum Wohnen eröffnen. Die hierfür erforderliche städtebauliche Neuordnung soll in einem möglichst transparenten Prozess durch Einbindung des Gestaltungsbeirates vorbereitet werden.

2. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet wird im Norden durch die Mondstraße, im Osten durch die Wielandstraße, im Süden durch den Bismarckring und im Westen durch die Birkenharder Straße begrenzt. Die Größe beträgt ca. 1,3 ha

3. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt beabsichtigt den Verkehrsknoten mittelfristig umzubauen, um den Verkehrsfluss, die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Die Kreuzung hat eine hohe Bedeutung, da sich hier die Hauptzufahrt vom neuen Krankenhaus in die Innenstadt befindet. Zudem ist beabsichtigt, das Radwegenetz durch den Ausbau der Verbindung entlang des Bismarckrings zu stärken. Für die Umsetzung der Planung wird Grunderwerb an der Ecke Birkenharder Str./Bismarckring sowie geringfügig entlang des Bismarckrings erforderlich.

Im Quartier selbst besteht großes Potenzial zur Nachverdichtung, insbesondere mit dem Schwerpunkt Wohnen. Direkt an der Kreuzung wäre eine gewerbliche Nutzung im Hinblick auf die hohe Präsenz und die schwierige Lärmsituation sinnvoll. Zur Aktivierung des Potenzials ist eine städtebauliche Neuordnung erforderlich. Der Erwerber der Flurstücke 217 & 217/2 hat das Grundstück zwischenzeitlich erneut veräußert, der neue Eigentümer ist der Verwaltung aufgrund mehrerer planerisch begleiteter Projekte bekannt.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan "Bismarckring / Mondstraße" (1988). Etwa 2/3 des Quartieres ist darin als Mischgebiet festgesetzt, zudem ist eine Gemeinbedarfsfläche für die Jugendmusikschule ausgewiesen. Im Mischgebiet ist eine annähernd gleichwertige Mischung aus Wohnen und Gewerbe zwingend, weshalb die Festsetzung die Entwicklung des Areals hemmt.

4. Planungsziele

Mit dem neuen Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften werden folgende Ziele verfolgt:

- Flächensicherung für den Umbau des Verkehrsknotens Gaisentalstraße/Bismarckring/Birkenharder Straße sowie der Verbesserung der Radwege
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein überwiegend für Wohnzwecke genutztes Quartier
- Sicherung eines verträglichen und angemessenen Einfügens künftiger Bauvorhaben in die Bestandssituation
- Sicherung einer hohen Qualität in Hinblick auf Architektur, Freiraum und Ökologie.

Die Planungsziele sind auf Basis des bisherigen Bebauungsplanes nicht erreichbar.

5. Einbindung des Gestaltungsbeirates

Die in DS 2021/204 getroffenen inhaltlichen Aussagen der Verwaltung haben weiterhin Gültigkeit. Entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses soll die städtebauliche Neuordnung aufgrund der hohen Bedeutung des Areals für das Stadtbild und des zu erwartenden anspruchsvollen Planungsprozesses hinsichtlich

- Verdichtungsgrad
- Höhenentwicklung / Geschossigkeit
- Nutzungsmischung
- Erschließung / Wegebeziehungen
- Gestaltungsqualität

vom Gestaltungsbeirat öffentlich begleitet werden. Hierdurch ist ein für die Öffentlichkeit transparentes Vorgehen gewährleistet.

6. Weiteres Vorgehen

Der neue Bebauungsplan soll auf Basis eines städtebaulichen Rahmenplanes sowie einer konkreten Vorhabenplanung erstellt werden. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Umweltprüfung und Umweltbericht sind nicht erforderlich, die ökologische Ausgleichspflicht entfällt. Es wird wie üblich eine zweistufige Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung vorgesehen, auch wenn diese im § 13a-Verfahren gesetzlich nicht vorgeschrieben ist.

R. Adler

Anlage - Lageplan