

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2022/144

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	14.07.2022	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	27.07.2022	Beschlussfassung			

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Kolpingstraße/Saulgauer Straße" - Abwägung und Billigung des Planentwurfs

I. Beschlussantrag

1. Die der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschläge zu den zur Planung eingegangenen Stellungnahmen werden gebilligt.
2. Dem geänderten Geltungsbereich entsprechend dem Lageplan vom 13.06.2022, Plan Nr. 22-8, wird zugestimmt.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und der örtlichen Bauvorschriften, Index I, werden zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

II. Begründung

Die HERECON Projekt GmbH möchte die auf dem sogenannten Kundrath-Areal vorhandenen Gebäude abbrechen und die Grundstücke neu bebauen. Die Planung sieht im Erdgeschoss des Baukörpers an der Kolpingstraße eine Gaststätte mit Brauerei vor. In den Obergeschossen sowie in zwei weiteren Gebäuden entlang der Saulgauer- und Karlstraße soll ein Studentenwohnheim entstehen. Zur Realisierung des Vorhabens hat der Gemeinderat am 16.11.2020 den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst. Nach Abwägung der in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen soll der Planentwurf des Bebauungsplanes nun das zweite Mal öffentlich ausgelegt werden.

1. Vorhabenkonzept

Die Planung sieht auf den Grundstücken mehrgeschossige Gebäude für studentisches Wohnen (Wohnheim) und eine Gastronomienutzung nebst Hausbrauerei mit drei verbundenen Baukörpern vor. Ein Baukörper mit 3, 4 und 5-geschossigen Gebäudeteilen liegt an der Kolpingstraße. Im Erdgeschoss befindet sich ausschließlich eine Gastronomienutzung. Die Obergeschosse sind für studentisches Wohnen in Einzelappartements vorbehalten. Die Dachfläche des 3-

geschossigen Gebäudeteiles an der Kolpingstraße wird als Terrasse für die studentische Nutzung dienen.

Die beiden 3-4-geschossigen Baukörper an der Karlstraße und der Saulgauer Straße sind für studentisches Wohnen in Form von Einzelappartements und kleinen Wohnungen (2-4 Zimmer für Wohngemeinschaften) vorgesehen. Die Dachflächen werden als Gründach in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage ausgebildet. Das Unter- und Zwischengeschoss nimmt zu 2/3 die Parkierung für Pkw und Fahrräder sowie Abstellräume auf. 1/3 der Untergeschossfläche sind für Lager- und Nebenräume sowie sanitären Anlagen für die Gastronomie vorgesehen. Der durch die Gebäudestellung entstehende Innenhof soll der Aufenthaltsfunktion (Freiraum Studentenwohnheim und Außengastronomie) dienen. Insgesamt sollen ca. 100 Wohneinheiten sowie eine Gastronomie mit einer Gastraumfläche von ca. 400 m² für ca. 300 Gäste sowie im Innenhof eine Außengastronomie mit ca. 270 m² für ca. 200 Gäste realisiert werden. Dort sollen auch weitere Fahrradstellplätze hergestellt werden.

Die Zufahrt in die Tiefgarage mit 54 Stellplätzen ist im Süden über die Karlstraße vorgesehen. Die Tiefgarage kann sowohl durch die Bewohner als auch die Gäste der Gastronomie genutzt werden. Die Andienung der Gaststätte soll an der Kolpingstraße (nördlich des Gebäudes) erfolgen. Es sind westlich des Gebäudes an der Kolpingstraße 6 oberirdische Stellplätze vorgesehen, deren Nutzung nur im Tagzeitraum (6-22 Uhr) vorgesehen ist.

Aufgrund der prominenten Lage des Grundstücks werden seitens des Baudezernats hohe Anforderungen an die Gestaltung des Vorhabens gestellt. Die Eckpfeiler des Städtebaus wurden im Gestaltungsbeirat nichtöffentlich, die architektonische Ausgestaltung im Sinne der frühzeitigen Bürgerinformation anschließend mehrfach öffentlich vorgestellt und beraten.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Vorhabenplan lag mit weiteren Unterlagen in der Zeit vom 30.09.2021- 22.10.2021 im Stadtplanungsamt während der üblichen Dienststunden öffentlich aus und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die möglicherweise von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Angrenzer im näheren Umfeld wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden haben sich in das Verfahren eingebracht. Ein Anwohner äußerte sich sehr kritisch zur Planung, insbesondere zur Gastronomie und den von ihm damit befürchteten negativen Auswirkungen.

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

3. Änderung des Geltungsbereichs

Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Weil für die Grundstücke Karlstraße 5, Kolpingstraße 26/1 und 26/2 kein qualifizierter Bebauungsplan existiert und damit insbesondere im Hinblick auf die Nutzungsart ein sog. unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB vorliegt, soll von der Regelung Gebrauch gemacht werden. Damit kann eine höhere Rechtssicherheit hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben erreicht werden.

Darüber hinaus wird der Geltungsbereich um die Fläche des künftigen Geh- und Radwegs erweitert. In diesem Bereich soll die Anlieferung der Brauerei stattfinden, weshalb die Vorflächen zeitlich eng abgestimmt mit der Vorhabenrealisierung hergestellt werden müssten. Zur besseren Abwicklung der Baumaßnahmen hat sich der Vorhabenträger grundsätzlich dazu bereit erklärt,

den erforderlichen Umbau der angrenzenden Verkehrsflächen nach Vorgaben der Stadt zu vollziehen. Planung und Kostenaufteilung nach Verursacherprinzip werden dann Gegenstand des noch zu schließenden Durchführungsvertrages.

4. Weiteres Vorgehen

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sollen die nun vorliegenden Entwürfe des Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan 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).

Aufgrund § 12 Abs. 1 BauGB ist zudem der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich hierin unter anderem zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung von Planungs- und Erschließungskosten. Der Durchführungsvertrag wird derzeit abgestimmt und soll vor dem Satzungsbeschluss in den Gremien beraten bzw. beschlossen werden.

Kurz vor Fertigstellung der Vorlage nebst Bebauungsplan und dessen Anlagen wurde vom Vorhabenträger die Frage aufgeworfen, ob eine Öffnungsklausel für die Realisierung von Allgemeiner Wohnnutzung ermöglicht werden kann, wenn eine Vermarktung des geplanten Studierendenwohnheims nicht in vollem Umfang möglich ist. Der Bebauungsplan lässt allgemeines Wohnen im Urbanen Gebiet (MU) grundsätzlich zu. Die Verwaltung ist bereit eine entsprechende Klausel in den Durchführungsvertrag aufzunehmen, allerdings nur wenn der Vorhabenträger die Verpflichtung eingeht, für die Wohnungen, die nicht explizit für studentisches Wohnen ausgewiesen sind, die erforderlichen Stellplätze nach geltender Stellplatzsatzung herzustellen. Im Zuge des Durchführungsvertrages werden die erforderlichen Details geregelt.

R. Adler
Amtsleiter

Aufgrund des Umfangs der Anlagen werden die Anlagen 4 und 6 den Fraktionen in einfacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Zusätzlich sind alle Planunterlagen über das Ratsinformationssystem digital abrufbar.

- 1 Lageplan Nr. 22-8
- 2 Abwägungstabelle
- 3 Begründung
- 4 Entwurf Bebauungsplan M500_A1
- 5 Artenschutzrechtliche Untersuchung
- 6 Schalltechnische Untersuchung