



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 045/15

Sachbearbeitung:

Seiler, Ulrich
Bauer, Daniel

Datum:

27.02.2015

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

12.03.2015
18.03.2015

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Bebauungsplan Pater-Kolbe-Straße Nr. 044/04
- Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bezug SEK:

Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug:

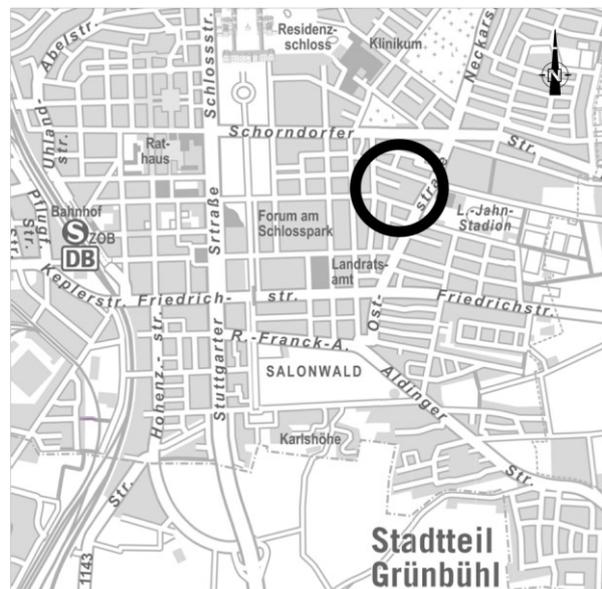
Aufstellungsbeschluss, VORL.NR. 279/13
Veränderungssperre, VORL.NR. 181/14

Anlagen:

- 1 Bebauungsplanentwurf vom 27.02.2015
- 2 Begründung vom 27.02.2015
- 3 Textteil vom 27.02.2015
- 4 Abwägung vom 27.02.2015

Beschlussvorschlag:

- I. Die eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend der Anlage 4 beschlossen.
- II. Der Bebauungsplanentwurf „Pater-Kolbe-Straße“ Nr. 044/04 vom 27.02.2015 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung jeweils mit Datum vom 27.02.2015 beschlossen.



- III. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Der Berliner Platz und sein Umfeld mit Oststadtschule und Stadionbad bilden den zentralen Bereich in der Oststadt. Er ist für eine nachhaltige Entwicklung und Neuordnung als Schul- und Sportstandort sowie gleichermaßen für Wohnnutzung von großem Interesse für die Stadtentwicklung. Ziel muss es sein, die verschiedenen Angebote und Nutzungen im Sinne einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, der Qualität des Wohnangebots und ein lebendiges Stadtleben verträglich aufeinander abzustimmen.

Vorbemerkung

Für die Baugrundstücke 1252/1, 1252/3 und 1252/4 wurde eine Bauvoranfrage gestellt, für die in der beantragten Form keine Genehmigung erteilt werden konnte. Die geplanten drei Mehrfamilienhäuser westlich der Oststadtschule widersprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan (Gemeinbedarfsfläche für Schulerweiterung). Es bestanden außerdem erhebliche Bedenken, weil das beantragte Bauvorhaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im östlichen Abschnitt der Pater-Kolbe-Straße entgegenstand. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Verkehrserschließung und die angemessene Bebauung in dem bisher gärtnerisch genutzten Blockinnenbereich verbindlich geregelt werden.

Ausgangssituation

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des übergeleiteten Ortsbauplans 13/4. Der Plan sieht eine durchgehende Straßenverbindung von der Vischerstraße bis zum Berliner Platz vor. Mit dem Bau der Oststadtschule ist diese geplante Anbindung unterbrochen worden. Aus der Pater-Kolbe-Straße wurde eine Sackgasse, die bis heute an ihrem östlichen Ende keinen planmäßigen Abschluss mit einer geeigneten Wendemöglichkeit auf öffentlicher Verkehrsfläche hat. Da die Grundstücke am Ende der Pater-Kolbe-Straße bisher immer gärtnerisch genutzt wurden, bestand bisher auch aus Sicht der betroffenen Eigentümer keine Möglichkeit bzw. Erfordernis die unzureichende Erschließungssituation zu ordnen. Dies hat sich mit der vorliegenden Bauvoranfrage geändert. Die Antragsteller wollen neben dem bestehenden Wohngebäude Fuchshofstraße 36 vor allem auch den rückwärtigen Blockinnenbereich baulich verwerten.

Für diesen Blockinnenbereich wurden 1984 mit dem Flächennutzungsplan (FNP) Ziele dargestellt, die von den Festsetzungen des Ortsbauplans abweichen. Der FNP stellt den Bereich westlich der Oststadtschule als geplante Gemeinbedarfsfläche dar, um für den Schulstandort am Berliner Platz Erweiterungspotentiale zu schaffen. Eine Erweiterung des Schulstandortes ist nach aktueller Aussage des Fachbereichs Bildung und Familie hier nicht mehr vorgesehen, die im FNP als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Grundstücke können entsprechend einer Wohnentwicklung zugeführt werden.

Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Ausbau der Pater-Kolbe-Straße und die bauliche Entwicklung des Blockinnenbereichs nach Maß und städtebaulicher Ordnung festgelegt werden. Mit diesem Bebauungsplan wird durch Aktivierung von Grundstücken im Innenbereich zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne dabei in den Siedlungsbereich an seinen Rändern einzugreifen.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ermöglicht es den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde bereits frühzeitig mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke Einzelgespräche geführt, um die städtebauliche Notwendigkeit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens darzulegen. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen mündeten in eine städtebauliche Vorplanung, die dann an einem gemeinsamen Termin den Eigentümern vorgestellt wurde. Im Anschluss daran haben die Eigentümer schriftlich Stellung bezogen, diese sind in der Abwägung (Anlage 4) dargestellt und wurden teilweise in den jetzt vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	23.07.2013
Öffentliche Bekanntmachung	27.07.2013

Weiteres Vorgehen

Gemäß § 3 (2) BauGB wird der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den örtlichen Bauvorschriften für einen Monat beim Bürgerbüro Bauen zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Unterschrift:

Martin Kurt

Verteiler: DI, DII, DIII, R05, 23, 32, 60, 67, SEL