



## BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:  
FB Stadtplanung und Vermessung

**VORL.NR. 353/15**

Sachbearbeitung:  
Seiler, Ulrich  
Bauer, Daniel

Datum:  
18.09.2015

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	01.10.2015	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	14.10.2015	ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Pater-Kolbe-Straße" Nr. 044/04  
- Erneuter Entwurfsbeschluss und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

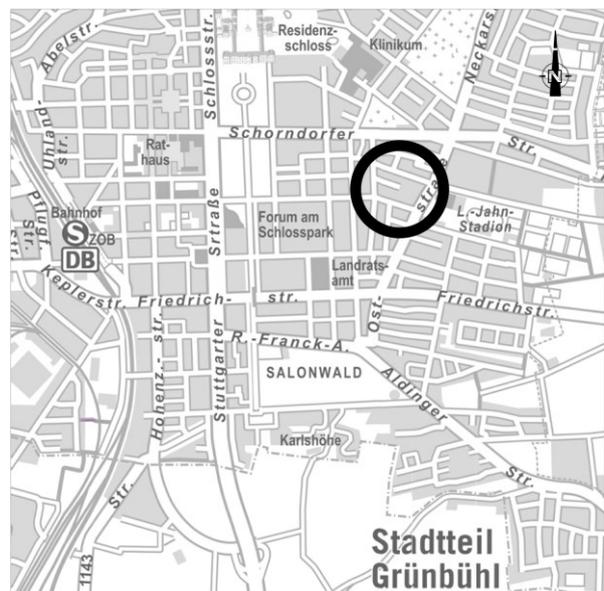
**Bezug:** Aufstellungsbeschluss, Vorl.Nr. 279/13  
Entwurfsbeschluss, Vorl.Nr. 045/15

**Anlagen:**

- 1 Bebauungsplanentwurf vom 18.09.2015
- 2 Begründung vom 18.09.2015
- 3 Textteil vom 18.09.2015
- 4 Abwägung vom 18.09.2015

### Beschlussvorschlag:

- Die eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend der Anlage 4 beschlossen.
- Der erneute Bebauungsplanentwurf „Pater-Kolbe-Straße“ Nr. 044/04 vom 18.09.2015 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung jeweils mit Datum vom 18.09.2015 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) i. V. m. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i. V. m. § 4a (2) BauGB erneut 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**

Der Gemeinderat hat am 18.03.2015 den Entwurfsbeschluss gefasst und die Offenlage der Planung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen. Der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt erteilte der Verwaltung den Auftrag, abweichend vom Beschlussvorschlag, im mittleren Baufeld eine 3-geschossige Bebauung zu prüfen. Der Gemeinderat folgte in öffentlicher Sitzung mehrheitlich dieser abweichenden Festsetzung.

Die von der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen haben teilweise dazu geführt, dass der Entwurf des Bebauungsplans angepasst werden muss.

### **Folgende Änderungen führten zum erneuten Entwurfsbeschluss:**

- **Verkleinerung der Verkehrsfläche**

Die öffentliche Verkehrsfläche wurde in ihrem Querschnitt von 8,5m auf 7,0m reduziert. Gleichzeitig ist zu Beginn der Verlängerung der Pater-Kolbe-Straße ein Baumtor vorgesehen, das die Zweckbestimmung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und deren Aufenthaltsfunktion unterstützt.

Auf die Ausweisung öffentlicher Stellplätze im Anschluss an den Wendehammer wird zu Gunsten der Anlage privater Stellplätze verzichtet. Grundsätzlich kann auf der öffentlichen Verkehrsfläche geparkt werden, sofern verkehrsrechtliche Anordnungen nicht entgegenstehen.

- **Pflanzgebot im nördlichen Geltungsbereich**

Mit der festgesetzten Pflanzgebotsfläche wird eine zusammenhängende Grünfläche, die im Bebauungsplan nicht für Verkehrsanlagen und bauliche Nutzungen vorgesehen ist, langfristig im Bestand gesichert. Die Maßnahme dient zum Schutz und zur Erhaltung von Lebensräumen unterschiedlicher Tierarten. Gleichzeitig soll der bisherige Charakter des durchgrünten Blockinnenbereichs bewahrt und im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten gesichert werden.

Als Folge dieser Festsetzung muss das durchgehende Baufenster nördlich der Pater-Kolbe-Straße geteilt werden. Das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird dadurch gegenüber dem Entwurfsbeschluss nicht verändert.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	23.07.2013
Öffentliche Bekanntmachung	27.07.2013
Entwurfsbeschluss	18.03.2015
Öffentliche Bekanntmachung	21.03.2015
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	31.03. – 04.05.2015
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	26.03. – 04.05.2015

### **Weiteres Vorgehen**

Gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB wird der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den örtlichen Bauvorschriften erneut für einen Monat beim Bürgerbüro Bauen zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ebenfalls erneut schriftlich um Stellungnahme gebeten (§ 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB).

### **Unterschrift:**

**Martin Kurt**

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