

Sitzungsvorlage DS 2016/139

Stadtplanungsamt
Katja Herbst
(Stand:07.06.2016)

Mitwirkung:

weitere beteiligte Ämter und Fachbüros

Aktenzeichen:

Beirat für Städtebau
öffentlich am 23.06.2016

**Bebauungsplan "Schussenstraße, Schützen-/ Kuppelnaustraße"
- Diskussion des städtebaulichen Konzeptes**

Information zum städtebaulichen Konzept.

Sachverhalt:

1. Vorgang und Erfordernis der Planung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 09.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schussenstraße, Schützen-/ Kuppelnaustraße" beschlossen.

Das Plangebiet gehört zu einem innerstädtischen Straßenblock unmittelbar gegenüber der historischen Wallanlage und befindet sich im Sanierungsgebiet "Nordstadt".

In Nachbarschaft des als Kulturdenkmal eingetragenen Stadtarchives befinden sich im Plangebiet viele Gebäude mit prägender Wirkung für den Block. Die Bebauung im Plangebiet und den angrenzenden Blöcken wird charakterisiert durch eine zumeist 3-geschossige Blockrandbebauung mit Sockelgeschoss und Vorgartenzonen. Dabei wird die Straßenfront von einer typischen Fassadenabfolge einzeln stehender Gebäude mit seitlichen Abständen geprägt.

Basierend auf der Sanierungssatzung aus dem Jahr 2008 wurde 2013 eine städtebauliche Rahmenplanung für die Nordstadt erarbeitet, die vertiefend die strukturellen Entwicklungsmöglichkeiten und –grenzen einer baulichen Entwicklung aufzeigt. In diesem Konzept wird für das Plangebiet ein durchgrünter Blockinnenbereich ohne Bebauung angestrebt. (siehe Anlage Nr. 2, Baubl. 11)

Für ein Grundstück im Plangebiet liegt dem Bauordnungsamt nun ein Bauantrag zur Erstellung eines großdimensionierten Wohngebäudes mit Tiefgarage vor. Das Vorhaben sieht einen bis in den Blockinnenbereich ragenden massiven Baukörper vor und orientiert sich damit nicht an der gebietstypischen Gebäudekörnung und den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung.

Während der letzten Jahre haben sich die Rahmenbedingungen nun dahingehend verändert, dass der Schaffung von Wohnraum ein höherer Stellenwert eingeräumt wird. Insbesondere mit dem Grundsatz durch flächensparendes Bauen die Ausweisung von neuem Bauland zu reduzieren wird eine maßvolle Nachverdichtung präferiert.

Der Baulinienplan aus dem Jahr 1913 setzt für das Plangebiet lediglich eine Baulinie und eine Vorgartenzone fest. Insofern reichen die Festsetzungen im gültigen Baulinienplan nicht aus, um eine maßstäbliche Entwicklung im Plangebiet ausgehend von der Rahmenplanung zu sichern. Ziel der Stadtsanierung ist u.a. die Wohnumfeldsituation zu verbessern.

Dem aufzustellenden Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

1. Festsetzung eines Mischgebietes als Art der baulichen Nutzung
2. Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise
 - zur Sicherung der für die Schussenstraße typischen Baukörperabfolge entlang des Blockrandes und entsprechend der vorhandenen Prägung

- mit einer noch zu prüfenden maximalen Gebäudelänge entlang der Blockränder mit seitlichen Grenzabständen
- zur Entwicklung eines durchgrünten Blockinnenbereichs mit einzelnen überbaubaren Flächen
3. Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude über
 - maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhen entlang des Blockrandes entsprechend der charakteristischen Höhenentwicklung des jeweiligen Straßenzuges von Schussenstraße, Schützenstraße und Kuppelnaustraße
 - maximal zulässige Wand- und/oder Gebäudehöhen im Blockinnenbereich, welche niedriger sind als die Wand- und Gebäudehöhen der Bebauung entlang des Blockrandes
 - Erdgeschossfußbodenhöhen entlang der Schussenstraße
 4. Festsetzung von Bereichen für Ein- und Ausfahrten entlang der Schussenstraße
 5. Festsetzung zum ruhenden Verkehr, vorzugsweise in Tiefgaragen
 6. Vorschriften zur Dachform mit
 - geneigten Dächern entsprechend der vorhandenen Prägung des Blockrandes
 - Prüfung möglicher Dachformen im Blockinnenbereich
 7. Vorschriften zum Erhalt und zur Entwicklung der für die Nordstadt charakteristischen begrünten Vorgartenzone mit den prägenden Baumstrukturen und Einfriedungen

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind daher grundsätzlich Aussagen zur umfeldverträglichen Dimensionierung potentieller neuer Baukörper im Plangebiet herauszuarbeiten, insbesondere zu möglichen Nachverdichtungspotentialen im Blockinnenbereich.

Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes soll ein städtebauliches Konzept sein, das die zukünftigen Entwicklungsperspektiven aufzeigt. In der Sitzung soll der städtebauliche Zusammenhang erläutert und das städtebauliche Konzept dargestellt und diskutiert werden.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

Anlage 2: Städtebauliche Rahmenplanung "Nordstadt zwischen Schussen- und Möttelinstraße", Strukturelles Neukonzept vom 10.06.2013

Anlage 3: Schrägluftbild