

**Sitzungsvorlage DS 2008/289**

Amt für Stadtsanierung und  
Projektsteuerung  
Konrad Nonnenmacher  
(Stand: **20.06.2008**)

Mitwirkung:  
Stadtplanungsamt

Aktenzeichen: 623.24.100

**Gemeinderat**

öffentlich am 30.06.2008

**Bebauungsplan Baublock "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße"  
- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße im Sanierungsgebiet „Südwestliche Unterstadt“ ist entsprechend dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 18.06.08 umgrenzten Bereich ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (Baugesetzbuch) aufzustellen.
2. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Für den Baublock " Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße" besteht bisher kein Bebauungsplan. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet nach § 34 BauGB.

An zahlreichen Gebäuden wurden in den vergangenen Jahren von den Eigentümern Umbaumaßnahmen zur Bestandsanierung der Gebäude im Rahmen der Sanierungsmaßnahme "Nordwestliche Unterstadt " durchgeführt. Der Baublock wird künftig dem Sanierungsgebiet "Südwestliche Unterstadt" zugeordnet. In diesem Baublock sollen noch weitere Baumaßnahmen abgewickelt werden.

### **2. Räumliche und strukturelle Situation**

Der Baublock ist geprägt durch straßenraumprägende Einzelgebäude in der Charlottenstraße, Untere Breite Straße und in einem Teil der Eisenbahnstraße. Diese in der Regel dreigeschossigen Gebäude werden ab dem 1. Obergeschoss ganz wohnungswirtschaftlich genutzt, teilweise sogar auch im Erdgeschoss.

In der Eisenbahnstraße und Mauerstraße weichen die mächtigen Gebäude Eisenbahnstraße 26 (frühere Kaiserhof), Mauerstraße 19, 20 und das Eckhaus Charlottenstraße 41 von der ansonsten kleinteiligen Blockrandbebauung ab. Die Gebäude Eisenbahnstraße 26 und das Gebäude Mauerstraße 19 stammen aus der Jahrhundertwende. Daneben wurde im Rahmen der Entwicklung des Möbelhauses Maurer das Objekt Mauerstraße 20 im Jahr 1955 neu erbaut, das Eckhaus Charlottenstraße 41 im Jahr 1968..

Der Innenhof, der früher mit Stallungen teilbebaut war, wurde bis auf eine Übergangsfläche hinter der Häuserzeile in der Charlottenstraße vollständig durch das Möbelhaus überbaut.

Das Möbelhaus hat sich in den letzten Jahren schon aus verschiedenen Flächen zurückgezogen (u.a. Obergeschosse Eisenbahnstraße 24, Untere Breitestraße 45 sowie Charlottenstraße 41).

Weitere Flächen in den Obergeschossen der Gebäude Eisenbahnstraße 26, Mauerstraße 19 und 20 sowie im Innenhofbereich stehen zur Umnutzung an. Es gilt nunmehr diese großflächigen Umnutzungen gemeinsam zu entwickeln, und auf die Nutzungen in den anderen Gebäuden im Baublock langfristig abzustimmen. Für den Baublock sind verträgliche Nutzungen für diese Flächen zu finden und rechtlich abzusichern.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan – Plan für Aufstellungsbeschluss – vom 18.06.08 dargestellt.

### **4. Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Stärkung der bisher schon im Baublock vorherrschenden Wohnfunktion durch Schaffung von weiteren Wohnungen teils durch Neubau, teils durch

Umnutzung von derzeit gewerblich genutzten Flächen in den Obergeschossen (Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO)

- Schaffung von neuem Wohnraum bzw. Zuführung von leerstehenden Flächen an den Wohnungsmarkt.
- Aufwertung und Stabilisierung des Baublockes als innerstädtisches Wohnquartier
- Verhinderung der Ansiedlung von störenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen
- Innenhofentkernung und Sicherung weiterer unbebauter Grünflächen im Innenhof
- Schaffung von Bewohnerstellplätzen im Innenhof nach Abbruch der Innenhofgebäude und dem Bau einer Bewohnergarage mit Zufahrt über die Mauerstraße
- Verbesserung der öffentlichen Parkierung durch Sicherung von weiteren Stellplätzen im Bereich der Flst. 338 und 340
- Schaffung eines gesicherten Feuerwehrezugangs in den Blockinnenbereich
- Modernisierung – und Instandsetzung der Gebäude
- Umgestaltung des Straßenraumes der Mauerstraße zwischen der Eisenbahnstraße und der Charlottenstraße und der Stellplatzflächen an der Stadtmauer

#### **5. Vereinfachtes Bebauungsplanverfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Auch können Anhaltspunkte ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben z.B. Beeinträchtigungen auf Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiete auslösen. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch wird nicht durchgeführt.

#### **6. Kosten Bebauungsplan**

Die Kosten des Bebauungsplanes werden in der Sanierung finanziert.

#### **Anlagen**

Lageplan zum Aufstellungsbeschluss 18.06.08, Maßstab 1 : 1000

Luftbild, Maßstab 1 : 1000

Auszug Flächennutzungsplan, Maßstab 1 : 2500