

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 11.10.2017

**Bebauungsplan "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße - 1. Änderung"
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße - 1. Änderung" ist ein Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 04.08.2017 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
2. Der Bebauungsplan "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße", Nr. 364, rechtsverbindlich seit dem 28.03.2009, ist in einem Teilbereich zu ändern.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplans "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße – 1. Änderung" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung und Begründung, jeweils vom 13.09.2017, wird zugestimmt.
4. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung, jeweils vom 13.09.2017, wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
5. Der Beschluss über die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
6. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird auf Grundlage von § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen.

1. **Vorgang**

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ende der Altstadt. Innerhalb des Plangebiets haben sich bereits im 19. Jahrhundert für die Altstadt untypisch großmaßstäbliche Bausteine entwickelt. Noch heute ist die Körnung der Bausteine erhalten und stellt daher besondere Anforderungen an die städtebauliche Ordnung, die sich von jener der altstadttypischen kleinteiligen Bebauung abhebt.

Die städtebauliche Situation bedeutet für die großmaßstäbliche Bebauung im Plangebiet, dass es aufgrund von gestiegenen notwendigen technischen Anforderungen, insbesondere bei der Ver- und Entsorgung, mit dem aktuellen Baurecht zu Situationen kommt, welche eine flexible langfristige Nutzung der Bausubstanz nicht ermöglichen würden. Hierzu zählt zum einen, eine stärkere Nutzung der Dachgeschosse und die Unterbringung von notwendigen technischen Anlagen auf dem Dach, da diese aufgrund der örtlichen Verhältnisse nur dort installiert werden können.

Um eine weiterhin angemessene flexible Nutzung der vorhandenen städtebauliche prägenden Strukturen zu ermöglichen, gerade auch in Hinblick auf die sich veränderten Anforderungen an großmaßstäbliche Bebauung, ist die Änderung des Baurechts im abgegrenzten Bereich (siehe Anlage Nr. 1) beabsichtigt.

2. **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 04.08.2017) dargestellt (siehe Anlage Nr. 1).

3. **Rechtliche Situation**

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittles Schussental mit Rechtswirksamkeit vom 01.04.1995 stellt die abgegrenzte Fläche als gemischte Baufläche dar.

Der bestehende Bebauungsplan "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße" setzt für den abgegrenzten Bereich ein Besonderes Wohngebiet fest. Durch Baulinien entlang der Straßenkanten wird die Blockstruktur gesichert. Die Gebäudehöhen werden durch ein differenziertes Festsetzungskonzept geregelt.

Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebiets "Altstadt und Erweiterung".

4. **Erfordernis der Planung**

Der westliche Teil des Baublocks Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße zeigt aufgrund seiner Historie eine in der Altstadt auffällig großmaßstäbliche Bebauung. Diese Bebauungsstruktur war bereits im Mittelalter erkennbar, als entlang der Mauerstraße Lagergebäude anzutreffen waren. Am Eck Mauerstraße/Eisenbahnstraße wurde bereits mit dem Aufkommen des Bahnverkehrs die Sondernutzung Hotel etabliert. Zwischenzeitlich wurde jedoch stattdessen ein Möbelhaus angesiedelt. Nunmehr ist seitens der Eigentümer wieder die Aufnahme der ursprünglichen Hotelnutzung vorgesehen, die mit Umgestaltungen und umfassenden technischen Ertüchtigungen einhergehen soll.

Entlang der Mauerstraße erfolgte eine weitere, von der ansonsten in der Blockstruktur vorherrschenden kleinteiligen Bebauung abweichende bauliche Entwicklung. Es entstanden ein Seniorenwohnheim und ein Wohn- und Geschäftshaus. Diese Strukturen und die darin befindlichen Nutzungen, haben von den übrigen kleinteiligeren Strukturen deutlich abweichende Anforderungen an die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der Gebäude.

Diesen Anforderungen wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan nicht ausreichend gerecht. Gerade bezüglich der altstadtgerechten Verortung von erforderlichen technischen Anlagen besteht zu geringer Spielraum. Außerdem besteht zwischenzeitlich das Erfordernis das Dachgeschoss stärker zu nutzen. Beide Aspekte, sind im aktuellen Bebauungsplan nicht ausreichend möglich und erschweren derzeit die zeitgemäße Anpassung der bestehenden Strukturen in erheblichem Maße.

Aktuell wird die Mauerstraße als Verkehrsraum genutzt. Im Zuge einer stadtgerechten Entwicklung der Verkehrsräume hin zu Stadträumen, muss sich die betreffende rechtliche Situation ändern um eine entsprechende Nutzung des Freiraums zu ermöglichen.

Zur Reduzierung dieser ungewollten Erschwernisse ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße" erforderlich.

5. Planungsziele

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes müssen die Planungsziele des ursprünglichen Bebauungsplanes geringfügig modifiziert werden. Folgende Ziele wurden dem Bebauungsplan "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/ Charlottenstraße" zu Grunde gelegt. An diesen wird im Rahmen der 1. Änderung festgehalten.

- 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 bisher unbebauter Grünflächen im Innenhof
- Schaffung von Bewohnerstellplätzen im Innenhof nach Abbruch der Innenhofgebäude und dem Bau einer Bewohnergarage mit Zufahrt über die Mauerstraße

- Schaffung eines gesicherten Feuerwehruzgangs in den Blockinnenbereich
- Modernisierungs- und Instandsetzung der Gebäude
- Umgestaltung des Straßenraumes der Mauerstraße zwischen der Eisenbahnstraße und der Charlottenstraße und der Stellplatzfläche an der Stadtmauer

Folgendes Planungsziel wird im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/ Charlottenstraße – 1. Änderung" modifiziert:

- Verbesserung der öffentlichen Parkierung durch Sicherung von weiteren Stellplätzen im Bereich der Flst. 338 und 340

Die Modifizierung des Planungsziels lautet wie folgt:

- Anpassung der straßenrechtlichen Situation an die vorhandenen Nutzungen im Bereich der Flst. 338 und 340.

Zur Sicherung der Planungsziele und einer weiterhin geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für den räumlichen Geltungsbereich eine Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Folgende Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße" werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße – 1. Änderung" neu gefasst:

- zur Höhe der baulichen Anlagen (HbA)
- zur höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten
- zu den Baulinien
- zur Verkehrsfläche
- zum Pflanzgebot
- zur Anwendung der jeweils gültigen Erhaltungs- und Stadtbildsatzung
- zu den örtlichen Bauvorschriften bezüglich Dachform und der zulässigen Dachaufbauten

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße" bleiben erhalten.

Anlagen:

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 04.08.2017
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Bebauungsplan "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße" Nr. 364, rechtskräftig seit 28.03.2009, DIN A3
- Anlage 6: Bebauungsplanentwurf "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße – 1. Änderung", DIN A3; vom 13.09.2017
- Anlage 7: Bebauungsplanentwurf "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße – 1. Änderung", Originalformat (Für die Fraktionsvorsitzenden); vom 13.09.2017
- Anlage 8: Textteil und Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße – 1. Änderung"; vom 13.09.2017