



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0645/2017/1		Datum: 20.11.2017	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 BPlan/Ku	
Betreff:			
Bebauungsplan Nr. 69 Baugebiet "Schulgebiet Beatusstraße", Änderung Nr. 4			
a) Aufstellungsbeschluss			
b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags			
Gremienweg:			
15.12.2017	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. kennntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
04.12.2017	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. kennntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung zur Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 69 Baugebiet „Schulgebiet Beatusstraße“
- b) und ermächtigt die Verwaltung hinsichtlich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigelegten Lageplan.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 69 Baugebiet: „Schulgebiet Beatusstraße“ (von 1968) setzt im betroffenen Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie öffentliche Verkehrsflächen (Bereich Beatusstraße) fest. Von einer Entwicklung der betroffenen Fläche als Schulstandort wurde aufgrund zwischenzeitlich erfolgter anderweitiger (Standort-)Planungen und Umsetzungen Abstand genommen. Bereits zur Bebauungsaufstellung von 1968 stellt sich der Geltungsbereich bis heute als gewerblich genutzte Gärtnereibetriebsfläche dar.

Anfang 2017 wurde durch eine Interessengemeinschaft die Absicht zur Umnutzung von Teilflächen des bestehenden Gärtnereibetriebes bei der Verwaltung vorgebracht. Ziel ist die Etablierung eines Einzelhandelsbetriebes mit angeschlossener Bäckerei zur Stadtteilnahversorgung sowie die Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum. Die Erschließung der gewerblichen Nutzung ist seitens der Beatusstraße, die der wohnbaulichen Nutzung über die Schaefferstraße angedacht.

Die angestrebte gewerbliche als auch wohnbauliche Umnutzung entspricht hierbei den übergeordneten sowie konkreten städtebaulichen Zielen für den Standort. Zum einen wird hierdurch dem innenstadtnahen Wohnraumbedarf Rechnung getragen und zum anderen wird den Entwicklungspotentialen und Zielen aus der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2016 ebenfalls gefolgt („Prüfung der Ansiedlungsmöglichkeiten eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zur spürbaren Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Goldgrube“), welche den Standort an

der Beatusstraße auf den Flächen der Gärtnerei Rickenbach als primär zu betrachtende Potentialfläche herausstellt.

Die derzeitigen o. a. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 Baugebiet „Schulgebiet Beatusstraße“ stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegen. Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans ist somit die Schaffung von Baurecht für Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet) sowie für einen Einzelhandelsbetrieb (Sondergebiet Einzelhandel). Die Option einer etwaigen Überbauung des Einzelhandels mit Wohnungen bleibt derzeit noch offen und wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung geprüft. ~~Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet, soll sich an der Umgebungsbebauung der „Schaefferstraße“ und „In der Goldgrube“ orientieren.~~ *Die vorgesehenen Umstrukturierungen auf dem Bestandsgelände der Gärtnerei werden auch Anpassungen/Neubaumaßnahmen am Bestandsgebäude mit sich führen. Hier ist der Gärtnereibetrieb weiterhin im Erdgeschoss vorgesehen und darüber sind weitere Geschosse zur Wohnnutzung angedacht.*

Des Weiteren sollen in der Änderung die vorhandenen Verkehrsflächen und Wegeverbindung im Geltungsbereich planungsrechtlich gesichert und auf den aktuellen Stand (gegenüber der Darstellung aus 1968) gebracht werden.

Anlage/n:

Lageplan

Historie:

Vorberatung im FBA IV, am 14.11.2017: geändert beschlossen

Für den folgenden Gremienweg (HuFa und SR) wurde die BV-Begründung an den markierten Stellen angepasst (Textstreichung sowie Textergänzung kursiv) und der Geltungsbereich im zugehörigen Lageplan wurde um den Bereich der Bestandsbebauung des Gärtnereigebäudes erweitert.