



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0705/2025		Datum: 25.11.2025		
Dezernat 4				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan Se		
Betreff: Bebauungsplan Nr. 20 Baugebiet "Bardelebenstraße / Yorckstraße / Moselweißer Ring / Moselring", Änderung Nr. 12 - Entwurfs- und Offenlagebeschluss -				
Gremienweg:				
18.12.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen
	TOP	öffentlich		

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität –ASM– beschließt:

- den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 Baugebiet „Bardelebenstraße / Yorckstraße / Moselweißer Ring / Moselring“, Änderung Nr. 12 und
- die Durchführung der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch –BauGB– sowie die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Begründung:

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung von Baurecht für ein neues Bildungshaus mit Wohnapartments als Ergänzung des bestehenden Schulungsgebäudes. Hierfür soll die bisherige Festsetzung „Gewerbegebiet (GE)“ durch ein „Urbanes Gebiet (MU)“ ersetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt sowohl den Bestand als auch den geplanten Neubau.

Das Bestandsgebäude wurde in den vergangenen Jahren umfassend saniert und modernisiert. Die westlich angrenzenden Flächen wurden von Nebenbauten freigestellt und bieten nun Raum für eine städtebauliche Erweiterung. Geplant ist ein sechsgeschossiger Anbau, der zusätzliche Schulungsräume aufnimmt. In den oberen Geschossen sollen Appartements entstehen, die beispielsweise Schülern, Mitarbeitenden oder Studierenden zur Verfügung stehen. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht.

Die Planung entspricht in weiten Teilen den städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplans und setzt diese unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sinnvoll um. Der bestehende Schulungsstandort wird langfristig gesichert, gestärkt und weiterentwickelt.

Der Rahmenplan verfolgt das Ziel, die Neubebauung auf fünf Vollgeschosse zu begrenzen, auch im Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung vom 30.08.2018 (BV/0572/2018) waren im Begründungstext noch „etwa 4-5 Geschosse“ für den Neubau genannt und noch kein weiteres Geschoss über dem Bestandsgebäude angedacht. Der Projektentwickler strebt jedoch eine Ausführung mit sechs Vollgeschossen an. Um eine Annäherung an die Zielsetzungen des Rahmenplans zu erreichen, wird das sechste Vollgeschoss zurückgestaffelt ausgeführt. Dadurch wirkt die Gebäudehöhe optisch reduziert und der Neubau fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Das Bestandsgebäude bleibt in seiner Höhe und Anzahl der Vollgeschosse unverändert.

Die Zielsetzung den Neubau mit 6 Vollgeschossen ausführen zu wollen, wurde bereits zeitnah nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Investor geäußert. Nach erfolgter Prüfung durch die Verwaltung wurde dem seinerzeit zuständigen Fachbereichsausschuss IV (FBA IV) in der Sitzung am 17.05.2019 eine Beschlussvorlage (BV/0414/2019) zur künftigen Gebäudehöhe für den Neubau vorgelegt. Der FBA IV hat der beabsichtigten Geschoss- und Höhenentwicklung einstimmig zugestimmt.

Eine zusätzliche Fußwegeverbindung zwischen der Bardelebenstraße und der Quartiersachse, so wie es im Rahmenplan als mögliche Wegeverbindung untergeordnet dargestellt ist, wird nicht vorgesehen. Die bestehenden Wegebeziehungen über die Yorckstraße und künftig über die David-Röntgen-Straße gewährleisten bereits eine gute Erreichbarkeit des Spielplatzes und der umliegenden Bereiche zudem wären bauliche Maßnahmen an der Bardelebenstraße erforderlich, da ein deutlicher Höhenversatz besteht und der Gehweg nur auf der gegenüberliegenden Straßenseite verläuft.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Zur weitergehenden Erläuterung wird auf die beigelegten Unterlagen zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss verwiesen.

Die Offenlage des Bebauungsplans erfolgt erst nach der abschließenden Beratung und Beschlussfassung über den städtebaulichen Vertrag im Stadtrat.

Anlagen:

Lageplan, Satzung, Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht

Finanzielle Auswirkungen:

Keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Aufgrund der geringfügigen Anpassung – Änderung privater Verkehrsfläche in öffentliche Verkehrsfläche sowie Änderung privater Grünflächen in öffentliche Grünflächen – sind keine Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten.

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar und wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Historie:

- [BV/0572/2018] – Aufstellungsbeschluss
- [BV/0414/2019] – Bebauungsplan Nr. 20 „Bardelebenstraße/Yorckstraße/Moselweißer Straße/Moselring“, Änderung Nr. 12 – zukünftige Gebäudehöhe Neubau -