

Bebauungsplan "Jakobstraße-Nord"

- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
- Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung

Vorlagen-Nr.:

114/2018-ö-5.1

Az.: 606

072/2016-ö-5.1

073/2016-ö-5.1

040/2018-ö-5.1

Gremium:	Zweck:	Art:	Datum:
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	06.12.2018

Dezernat-Geschäftsbereich:	Fachbereich:	Sachbearbeiter:
II - Planen und Bauen	Stadtplanung	Dieringer, Bertram

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat fasst gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Jakobstraße Nord“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
2. Der Gemeinderat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes „Jakobstraße Nord“ mit Stand vom 06.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Ziel: Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Wohnnutzung im innerstädtischen Quartier zwischen Helferstraße, Innerer Heerstraße und Eberhardstraße.

Auswirkungen auf

Finanzen	
Die Maßnahme/das Projekt hat finanzielle Auswirkungen:	ja <input type="checkbox"/> (s. Anlage 0); nein <input checked="" type="checkbox"/>
Für die Maßnahme/das Projekt sind über- oder außerplanmäßige Ausgaben notwendig:	ja <input type="checkbox"/> , insgesamt Euro; nein <input checked="" type="checkbox"/>
Die Maßnahme/das Projekt ist eine Einzelmaßnahme: <input checked="" type="checkbox"/> ; ist Teil einer Gesamtmaßnahme: <input type="checkbox"/>	
Die Umsetzung der Einzelmaßnahme/Gesamtmaßnahme <input type="checkbox"/> belastet <input type="checkbox"/> entlastet den städtischen Haushalt im Haushalts- und Finanzplanungszeitraum 2018 bis 2021 mit voraussichtlich insgesamt: Euro <small>(falls es sich bei der Maßnahme um einen Teil der Gesamtmaßnahme handelt, sind hier die Kosten des Gesamtprojektes (Investitions- und Folgekosten) genannt (ev. Einnahmen sind berücksichtigt))</small>	
Personal	Kinder, Familie, Senioren
	Schaffung von attraktivem Wohnraum in zentraler Lage
Umwelt und Verkehr	Wirtschaft und Tourismus
Nachverdichtung im innerstädtischen Raum und Arrondierung der Erschließungsstruktur	

Sachverhalt:

Das innerstädtische Quartier zwischen Innerer Heerstraße, Eisenbahnstraße, Ulmer Straße, Gustav-Werner-Straße und Helferstraße weist ein hohes städtebauliches Entwicklungspotential auf. Bereits im Ortsbauplan vom Ende des 19. Jahrhunderts sowie in einem städtebaulichen Rahmenplan aus dem Jahr 2004 wurden Überlegungen zur Erschließung bzw. Nachverdichtung dieses Karreés angestellt, die jedoch nicht zu einer ganzheitlichen Entwicklung führten. In der Folge wurden jedoch Teilbereiche einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt, so z. B. ab 2012 das Leibfahrt-Areal zwischen Innerer Heerstraße und Paulinenstraße oder in jüngster Zeit das Mahler-Areal in Bereich Marienstraße / Ulmer Straße, beides ehemals gewerblich genutzte Konversionsflächen. Der Planbereich „Jakobstraße Nord“ blieb hingegen bislang unbebaut und weist keine Reglementierungen durch einen Bebauungsplan auf. Weitere Einzelheiten zur Ausgangslage können der Vorlage 072/2016-ö-5.1 vom 23.06.2016 entnommen werden.

Am 12.04.2016 wurde für die im Planbereich liegenden Flurstücke 98 und 98/1 eine Bauvoranfrage bei der Baurechtsbehörde Metzingen eingereicht, in der es um die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten ging. Eine Erschließung der relevanten Grundstücke wäre über die bereits ausgebaute Ulrichstraße möglich. Da dieser Überbauungsvorschlag von den Zielvorgaben des Rahmenplans aus dem Jahr 2004 abweicht, wurde von der Verwaltung eine detaillierte städtebauliche Untersuchung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung den langfristigen planerischen Intentionen für das Quartier in mehrfacher Hinsicht entgegensteht. So wäre beispielsweise eine durchgängige Erschließung des Quartiers nicht mehr realisierbar und die Baustruktur könnte die ihr zukommende Gelenkfunktion zwischen den Geschossbauten auf dem Leibfahrt-Areal und dem Altortbereich in der Helferstraße nicht wahrnehmen.

Die von Verwaltungsseite ausgearbeitete städtebauliche Studie wurde mit den betroffenen Grundstückseigentümern intensiv erörtert und z. T. kontrovers diskutiert. Eine einvernehmliche Lösung, in welcher Art und Weise der Planbereich überbaut werden sollte, konnte dabei nicht gefunden werden. Speziell zu der realisierbaren Geschossigkeit gab es auch unter den Eigentümern unterschiedliche Auffassungen. Daher wurden die strittigen Fragestellungen insbesondere zur Kubatur und Gebäudehöhe zusätzlich durch ein externes Planungsbüro (citiplan GmbH aus Pfullingen) untersucht. Dessen Einschätzung untermauerte die von der Stadt vertretene Auffassung, maximal 3 Geschosse (ohne Staffeldachgeschoss) zu ermöglichen.

Um zu verhindern, dass während der Planungsphase bauliche Anlagen errichtet oder die maßgeblichen Grundstücke entgegen den Planungsabsichten verändert werden und hierdurch die Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird, wurde nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit eine Veränderungssperre nach §§ 14ff BauGB beschlossen (vgl. Beschlussfassung zur Vorlage 073/2016-ö-5.1 vom 23.06.2016, Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 30.06.2016). Diese wurde mit Ablauf der Zweijahresfrist am 30.06.2018 durch Beschluss vom 07.06.2018 (vgl. Vorlage 040/2018-ö-5.1) um ein weiteres Jahr verlängert.

Im Zeitraum bis zum Auslaufen der Veränderungssperre soll nun das Bebauungsplanverfahren zum Planbereich „Jakobstraße Nord“ durchgeführt werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Vorstellungen zur Neuordnung des rd. 0,3 ha großen Planbereiches in geltendes Recht umgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird dabei gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt; die hierzu erforderlichen Voraussetzungen sind allesamt erfüllt. Wesentliche Ziele der Planung sind die Schaffung einer verträglich sich einfügenden Baustruktur, die vom verdichteten Leibfarth-Areal mit seinen Geschossbauten zum Altortbereich entlang der Helferstraße überleitet. Darüber hinaus soll durch den Ausbau der Jakobstraße ein redundantes Straßennetz hergestellt werden, das eine störungsfreie Erschließung sicherstellt und einseitige Belastungen ausschließt. Und nicht zuletzt geht es darum, den ökologisch und stadträumlich wertvollen Grünzug – den letzten zusammenhängenden dieser Art im innerstädtischen Bereich – nach Möglichkeit zu schonen und zumindest teilweise zu erhalten.

Zeitliche Umsetzung:

Folgt der Gemeinderat dem Beschlussantrag der Verwaltung und stellt den Bebauungsplan „Jakobstraße Nord“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf, werden in der Folge die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes „Jakobstraße Nord“ vom 06.12.2018

Anlage 1a: Zeichnerischer Teil

Anlage 1b: Textteil

Anlage 1c: Begründung

Anlage 1d: Ökologischer Steckbrief

Anlage 1e: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Anlage 1f: Leitfaden „Naturschutz an Gebäuden“