

Bebauungsplan "Jakobstraße Nord"
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorlagen-Nr.:

072/2016-ö-5.1

Az.:

Gremium:	Zweck:	Art:	Datum:
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	23.06.2016

Dezernat-Geschäftsbereich:	Fachbereich:	Sachbearbeiter:
II - Planen und Bauen	Stadtplanung	Bollheimer, Alexander

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat fasst gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Jakobstraße Nord".
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte zur Nachverdichtung des Quartiers "Jakobstraße Nord" vorzubereiten.

Ziel:

Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Wohnnutzung im innerstädtischen Quartier zwischen der Inneren Heerstraße und der Paulinenstraße.

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 type="checkbox"/>
Die Maßnahme/das Projekt ist eine Einzelmaßnahme: <input 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 2016 bis 2019 mit voraussichtlich insgesamt: Euro (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))	
Personal	Kinder, Familie, Senioren
	Schaffung von attraktivem Wohnraum in zentraler Lage.
Umwelt und Verkehr	Wirtschaft und Tourismus
Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Sicherstellung einer funktionsfähigen Erschließung.	

Sachverhalt:

Ausgangslage:

Das innerstädtische Quartier zwischen der Inneren Heerstraße, Eisenbahnstraße, Ulmer Straße sowie Gustav-Werner Straße und Helferstraße weist ein hohes städtebauliches Entwicklungspotential auf. Bereits Ende des 19. Jahrhunderts wurde im Ortsbauplan angestrebt, diesen Bereich mittels Baulinien städtebaulich zu ordnen (siehe Anlage 1). Dabei waren folgende drei Straßen vorgesehen:

- die Verlängerung der Paulinenstraße bis zur Helferstraße (Ost-West-Ausrichtung),
- die Verlängerung der Marienstraße bis zur Inneren Heerstraße (Nord-Süd-Ausrichtung),
- der Ausbau der Jakobstraße von der Inneren Heerstraße bis zur Straße bei der Martinskirche (Nord-Süd-Ausrichtung).

Entlang dieser Straßen sollten Gebäude errichtet und somit das gesamte Quartier nachverdichtet werden. In der Folgezeit wurden zwar verschiedene Bebauungen durchgeführt, jedoch erfolgte zum damaligen Zeitpunkt kein Ausbau der oben genannten Straßen.

Mit der Aufgabe der Fabrikation auf dem Leibfarth-Areal in den 1990er Jahren taten sich neue Chancen für die städtebauliche Neuordnung insbesondere des nördlichen Quartiersbereichs auf. Nachdem u.a. die Volkshochschule auf dem Leibfahrt-Areal ihren Standort fand und weitere Planungen anstanden, wurde 2004 ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der als Grundlage für die künftige Entwicklung im Quartier dienen sollte. Nach diesem Rahmenplan sollte die Erschließung des Quartiers über Wohn- und Spielstraßen in Nord-Süd-Ausrichtung (Eberhardstraße, Jakobstraße als Stichstraße) und Ost-West-Ausrichtung (Ulrichstraße, Paulinenstraße) erfolgen (siehe Anlage 2).

Im Fortgang kamen die Innenentwicklungsmaßnahmen in Teilbereichen sehr gut voran. So wurden ab dem Jahr 2005 die innere Erschließung und erste Baumaßnahmen zügig durchgeführt. Da damals noch kein qualifizierter Bebauungsplan vorlag, erfolgte die Genehmigung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Im Einzelnen umfassten die Maßnahmen:

- Durchführung der inneren Erschließung durch den Bau der Eberhardstraße sowie den Bau der Ulrichstraße,
- Rückbau leer stehender und abgängiger Bausubstanz,
- Umnutzung / Aufstockung des Gebäudes Paulinenstraße 7 für gewerbliche Nutzung und Lofts,
- Abbruch des Wohnhauses und Fabrikgebäudes Innere Heerstraße 6/1, Umbau zu Vereinshaus mit Wohnnutzung (heute Eberhardstraße 2),
- Neubau der Wohngebäude Ulrichstraße 1, 3, 5.

Ein weiterer zentraler Bereich im Leibfarth-Areal konnte ab 2012 einer Bebauung mit 3 Punkthäusern mit jeweils drei Vollgeschossen und Staffeldach zugeführt werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese städtisch verdichtete und gleichermaßen von der Körnung verträgliche Wohnbebauung, die vom ursprünglichen Rahmenplan vom Gebäudetyp her abwich, war die Aufstellung des Bebauungsplans "Innere Heerstraße - Paulinenstraße, Teilbereich Leibfarth-Areal" erforderlich, der vom Gemeinderat am 10.05.2012 als Satzung beschlossen wurde.

Auch in anderen Bereichen des Quartiers zwischen der Inneren Heerstraße, Eisenbahnstraße, Ulmer Straße sowie Gustav-Werner-Straße und Helferstraße waren in den letzten Jahren bauliche Entwicklungen zu verzeichnen, die zu einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung geführt haben und damit im Sinne

des städtebaulichen Ziels "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" waren. Zu nennen sind hier insbesondere die Gebäude Eisenbahnstraße 9 und 11 oder aktuell die Neubebauung des Mahler-Areals an der Ulmer Straße.

Der Bereich zwischen der Helferstraße und der geplanten Jakobstraße, der durch großzügige Gärten geprägt ist, hat bisher keine strukturelle Änderung erfahren. Dies liegt vor allem daran, dass die Erschließung des Bereichs, wie sie bereits der alte Ortsbauplan sowie der Rahmenplan vorsieht, nur mit dem Ausbau der Jakobstraße möglich ist. Dieser erfordert wiederum die Bereitschaft von allen betroffenen Eigentümern, sich an einer Erschließung zu beteiligen (Flächenabgabe, Kostentragung der Herstellung etc.). Auch wenn einzelne Eigentümer in den letzten Jahren Interesse an einem Ausbau zeigten, lag eine allgemeine Zustimmung bislang nicht vor, so dass eine Nachverdichtung planerisch nicht weiterverfolgt wurde.

Aktueller Stand / Bauvoranfrage

Die Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. Nr. 98 und 98/1, die an der geplanten Jakobstraße liegen, haben mit Datum vom 12.04.2016 eine Bauvoranfrage eingereicht, ob auf den Grundstücken der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten zulässig ist. Das projektierte Gebäude mit drei Vollgeschossen und Staffeldachgeschoss orientiert sich dabei grob an den Punkthäusern Eberhardstraße 4 - 8, wobei die Körnung des Gebäudes massiver ausfällt (siehe Anlage 3).

Durch die besondere Lage der Grundstücke wäre eine Erschließung über die bereits ausgebaute Ulrichstraße möglich. Allerdings würde eine Bebauung des Grundstücks die künftige Entwicklung und Erschließung der weiteren Grundstücke wie sie im städtebaulichen Rahmenkonzept von 2004 dargelegt ist - gefährden. Der städtebauliche Rahmenplan sieht im Einmündungsbereich der geplanten Jakobstraße zur Ulrichstraße eine Aufweitung mit Platzcharakter vor, um eine funktionsfähige und gestalterisch attraktive Erschließung sicherzustellen. Dies wäre mit der eingereichten Projektierung nicht mehr realisierbar. Auch vom Gebäudetypus unterscheidet sich die Projektierung der Eigentümer von der im städtebaulichen Rahmenkonzept vorgesehenen Struktur und muss in dieser Hinsicht überprüft werden.

Vor diesem Hintergrund ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, die mögliche Nachverdichtung im Quartier im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans rechtlich zu regeln. Nur so kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Quartier sichergestellt werden.

Aufstellungsbeschluss / Weiteres Vorgehen

Wie bereits dargelegt, ist eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Quartier zwischen der Helferstraße und der geplanten Jakobstraße grundsätzlich zu begrüßen. Dieses Ziel der Stadtentwicklung spiegelt sich bereits in den früheren Planungen (Ortbauplan, städtebaulicher Rahmenplan) wider. Wichtig ist es hierbei, das städtebauliche Gesamtkonzept zu konkretisieren und in einem Bebauungsplan rechtlich umzusetzen.

Auf Grund der heterogenen Eigentümerstruktur mit teilweise unterschiedlichen Interessen, erscheint es sinnvoll, die Entwicklung des Quartiers in Teilbereiche zu gliedern und so - unter der Voraussetzung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer - eine stufenweise Realisierung der Nachverdichtung zu ermöglichen. Auf Grund der konkret vorliegenden Bauvoranfrage soll der Bebauungsplan zunächst einen engeren Teilbereich an der nördlichen Jakobstraße umfassen (siehe Anlage 4).

Neben den städtischen Grundstücken Flst.Nr. 4202/11 (Anschluss Jakobstraße an die Innere Heerstraße) und 4202/10 werden die privaten Flurstücke Flst.Nr. 97, 98 (Teilfläche mit ca. 389 m²), 98/1 (Teilfläche mit ca.

629 m²) und 105 (Teilfläche mit ca. 716 m²) miteinbezogen. Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 3.000 m².

Mit dem Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche, städtebauliche Regelungen für das Plangebiet getroffen und die Voraussetzungen für den Ausbau der Jakobstraße bis auf Höhe des städtischen Grundstücks 4202/10 geschaffen werden. Grundlage ist hierbei der Straßenverlauf nach dem Rahmenkonzept von 2004. Hierdurch wird eine praktikable Erschließung der beteiligten Grundstücke ermöglicht, wobei die Aufweitung im Mündungsbereich der Jakobstraße / Ulrichstraße sowohl funktionale als auch gestalterische Bedeutung hat. Zum einen übernimmt sie eine Gelenkfunktion für den Verkehr, zum anderen trägt der Platzcharakter städtebaulich zu mehr Aufenthaltsqualität bei. Durch den Anschluss der Jakobstraße an die Innere Heerstraße und die Ulrichstraße entsteht ein redundantes Straßennetz, das eine störungsfreie Erschließung der Grundstücke ermöglicht und eine einseitige Belastung der Ulrichstraße ausschließt.

Die Baustruktur in diesem Quartier ist von einer heterogenen Bebauung geprägt. In der Ulrichstraße steht ein Einfamilienhaus und ein Doppelhaus jeweils zweigeschossig; in der Eberhardstraße sind es Mehrfamilienhäuser (Punkthäuser) mit einer Dreigeschossigkeit + Staffeldach. An der Paulinenstraße steht ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit vier Geschossen (Lofts). Entlang der Helferstraße sind die Gebäude in der Regel zweigeschossig mit Satteldach.

Im Rahmenplan ist entlang der geplanten Jakobstraße eine lockere Bebauung mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Zum einen soll dadurch der Übergang zu den vorhandenen Wohngebäuden an der Helferstraße günstig gestaltet werden, zum anderen soll die Qualität der Gartenzone genutzt werden. Ob hier auch andere Gebäudetypen wie z.B. aufgelockerte Punkthäuser möglich sind, muss im Zuge des weiteren Verfahrens geprüft werden.

Die Zustimmung des Gemeinderats zum Aufstellungsbeschluss vorausgesetzt, soll ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet und zugleich das Gespräch mit den beteiligten Eigentümern geführt werden. Hier geht es vor allem um die Mitwirkungsbereitschaft bei der Nachverdichtung des Quartiers "Jakobstraße Nord" und - wie in anderen vergleichbaren Fällen - um die Kostentragung für die Planung und Erschließung der Grundstücke. Wenn die Zustimmung der Eigentümer vorliegt, muss dies in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden, der dem Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Danach können die weiteren Schritte des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Da die Verfahrensschritte erfahrungsgemäß etwas Zeit in Anspruch nehmen werden, ist zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Veränderungssperre nach 14 § BauGB erforderlich. Diese wird im Rahmen einer weiteren Vorlage behandelt.

Zeitliche Umsetzung:

Die Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs und die Gespräche mit den Eigentümern sollen zeitnah erfolgen, so dass der Gemeinderat - einen reibungslosen Verlauf vorausgesetzt - voraussichtlich im Herbst über die ersten Ergebnisse informiert werden kann.

Anlagen:

Anlage 1: Ortsbauplan

Anlage 2: Städtebauliche Rahmenplanung Quartier Ulmer Straße / Innere Heerstraße (2004)

Anlage 3: Lageplan, Grundriss, Ansichten Flst. Nr. 98 und 98/1, Bauvoranfrage vom 12.04.2016

Anlage 4: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Jakobstraße Nord"