

AZ: 61-26-103 / 1. Änd. / Herr Heilmann

Drucksache Nr.: 0761/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	07.07.2016	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

**1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 103 "Ecke Christianstraße / Park-
straße / Schwale (Parkcenter)"
- Aufstellungsbeschluss**

A n t r a g :

1. Für das Gebiet zwischen Christianstraße, Parkstraße, Schwale und der Bebauung Christianstraße 6 im Stadtteil Stadtmitte ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von städtebaulichen Rahmenvorgaben und Gestaltungsanforderungen für eine Neuordnung des Gebietes.
2. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist mit dem Hinweis nach § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei einer Vergabe der Planungsleistungen
ca. 10.000,00 €

B e g r ü n d u n g :

Der Bebauungsplan Nr. 103 für das Gebiet Ecke Christianstraße / Parkstraße / Schwale aus dem Jahr 1974 wurde aufgestellt mit dem Ziel, ein Geschäftszentrum zu errichten, das zur Klosterstraße hin durch gestaffelte Wohnbauten abgeschlossen wird. Außerdem soll ein Passagensystem die gewerblich genutzten Flächen im Erdgeschoss durchziehen um eine Fußgänger Verbindung vom Großflecken über die Klosterinsel durch das Geschäftszentrum bis zur Grünfläche der Anscharkirche zu schaffen. Eine Staffelung des Gebäudekomplexes zur Christianstraße hin soll der Anscharkirche den notwendigen Vorraum geben und zu einer entsprechenden Raumbildung zwischen Kirche und Parkcenter führen.

In den Folgejahren entstand dann das sog. Parkcenter, welches größere Einzelhandelsflächen im 1. und 2. Obergeschoss aufweist sowie Flächen für Dienstleistungen und Büros enthält. Des Weiteren besteht an der Christianstraße das Parkhotel. Unterbrochen wird der Komplex von dem Gebäude der ehemaligen Polizeistation an der Christianstraße. Die verkehrliche Erschließung des gesamten Baugebietes erfolgt über die Parkstraße. Das Passagensystem innerhalb des Parkcenters und die Gehwege in der privaten Grünfläche einschließlich der vom Bauträger erstellten Schwalebrücke als Verbindung zur Klosterinsel wurden durch Geh- und Fahrrechte öffentlich-rechtlich abgesichert. Dies gilt auch für die öffentlichen 100 Parkplätze in der Tiefgarage.

Das Parkcenter besteht nunmehr seit über 30 Jahren und weist lt. Angaben des Eigentümers Bauschäden im Bereich der Tiefgarage sowie Mängel in der technischen Ausstattung auf. Es besteht im Parkcenter ein erheblicher Leerstand an Einzelhandelsflächen. Der Eigentümer trägt sich deshalb mit der Absicht, den Gebäudekomplex abzubauen und einer Neubebauung mit großflächigem Einzelhandel zuzuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den planungsrechtlichen Rahmen sowie Anforderungen an die Gestaltung des in einer städtebaulich bedeutenden Lage befindlichen Gebäudekomplexes festzulegen. Außerdem ist das durch die Gebäude führende Passagensystem zu überprüfen und ggf. alternative Wegeverbindungen zwischen Klosterinsel und Parkstraße / Christianstraße festzulegen.

Das Änderungsgebiet umfasst den Gebäudekomplex des Parkcenters, das ehemalige Polizeigebäude sowie das Parkhotel. Das angrenzende Wohngrundstück an der Parkstraße sowie die Stellplatzanlage sind nicht Bestandteil der Planänderung.

Da es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, findet das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) Anwendung. Hiernach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, Umweltbelange werden dennoch beleuchtet. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt und zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus.

Sobald die Planungsinhalte weiter konkretisiert worden sind, soll eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung des Stadtteiles Stadtmitte durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan weist das Änderungsgebiet als Mischbaufläche und Grünfläche aus. Der Bebauungsplan setzt dort ein Kerngebiet mit einer möglichen Bebauung zwischen zwei und acht Geschossen fest.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 103