



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 22.06.2023

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2023/61/272

TOP 4

21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Hochschule,, im Bereich zwischen der Bahnhofstraße und der Immenstädter Straße; Änderungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Sachverhalt:

Die geplante Realisierung eines Studentenwohnheimes mit Hostelnutzung und einer Tiefgarage widerspricht an diesem Standort dem aktuellen Stand des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP), der den Grundstücksbereich als gewerbliche Baufläche darstellt. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Das Gebiet ergänzt den im Flächennutzungsplan als Entwicklungsziel Sondergebiet „Fachhochschule“ dargestellten Bereich.

Den Darstellungen des Bebauungsplanes 274 und dem vorgesehenen Planungsziel folgend, wird dieser Bereich sowie der Bereich des Aufhebungsverfahrens Nr. 272 für den Bereich des Bebauungsplanes 273 im Flächennutzungsplan zu einem Sondergebiet „Hochschule“ geändert.

Städtebauliches Ziel ist es, mit dem Änderungsbeschluss die Realisierung eines Studentenwohnheimes mit Hostelnutzung und einer Tiefgarage zu ermöglichen. Mit der Aufstellung der 21. Änderung wird das Planungsziel der Stadt, Bereiche für die Hochschule zu sichern, im Flächennutzungsplan definiert.

Aktuelle planungsrechtliche Situation

Der seit 1994 rechtskräftige Bebauungsplan 273 setzt innerhalb des zu überplanenden Gebietes gewerbliche Bauflächen fest. Die geplante Nutzung als Studentenwohnheim ist bzgl. der Nutzung „Wohnen“ in einem Gewerbegebiet nicht zulässig.

Aufgrund des festgesetzten Gebietscharakters des Planungsgrundstücks besteht zur Realisierung von Baurecht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Planungserfordernis zur Ordnung

der künftigen städtebaulichen Entwicklung. Parallel zum Bebauungsplan 274 soll der Bebauungsplan 273 insgesamt aufgehoben werden und die dann nicht mehr als gewerbliche Bauflächen festgesetzten Bereiche im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Hochschule“ dargestellt werden.

Derzeit wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben in dem Bereich der 21. Änderung durch den bestehenden Bebauungsplan 273 geregelt. Der Bebauungsplan wird gleichzeitig mit der Änderung aufgehoben, wodurch Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu bewerten wären. Ebenfalls gleichzeitig wird der Bebauungsplan 274 aufgestellt, der einen Teilbereich der 21. Änderung des FNP abdeckt. Hier soll durch Festsetzung von Sonderbauflächen ein Studentenwohnheim und Hostelnutzung entstehen.

Künftige Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 21. Flächennutzungsplanänderung wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule dargestellt. Die Sichtachse, welche über das Plangebiet in Nordwest- - Südostrichtung verläuft, wird nachrichtlich übernommen.

Weitere Vorgehensweise

Nach der Beschlussfassung des Vorentwurfstandes wird die 21. Änderung des FNP/LP voraussichtlich im Juli 2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu dem Verfahren kann anschließend voraussichtlich in den September-Gremien 2023 erfolgen.

Änderungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Hochschule" im Bereich zwischen der Bahnhofstraße und der Immenstädter Straße mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 22.06.2023 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen. Der Vorentwurf der Planung wird gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 22.06.2023 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung wird beschlossen.

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans soll der bisher als gewerbliche Fläche ausgewiesene Bereich zukünftig als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Hochschule dargestellt werden.

Anlagen:

- Präsentation
- Planzeichnung
- Begründung

