

---

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	24.09.2020	öffentlich	Beschluss

---

**Betreff:**

**Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748 "Lochnerstraße"  
für ein Gebiet zwischen Holzwiesen-, Schweinauer Hauptstraße, Vordere und Hintere  
Marktstraße, Lochner- und Nopitschstraße einschließlich eines Teilgebietes östlich der  
Lochnerstraße im Bereich der Kreuzkirche  
Beschluss zum weiteren Vorgehen und erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung  
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 23.09.2020 (Tischvorlage)**

**Anlagen:**

Antrag\_Änderung\_Bebauungsplan\_Nr. 3748\_Lochnerstr\_Die\_Grünen\_Tischvorlage  
Entscheidungsvorlage  
Übersichtsplan  
Begründung zum Rahmenplan  
Umweltbericht 1. Fassung

---

**Sachverhalt (kurz):**

Für das Gebiet zwischen Holzwiesen-, Schweinauer Hauptstraße, Vordere und Hintere Marktstraße, Lochner- und Nopitschstraße einschließlich eines Teilgebietes östlich der Lochnerstraße im Bereich der Kreuzkirche gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3748, der seit dem 28.01.1970 rechtverbindlich ist. Am 14.11.2019 hat der Stadtplanungsausschuss die Änderung des Bebauungsplans und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 02.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020 statt. Über das Ergebnis wird berichtet. Ebenso wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnquartiers mit ca. 425 Wohneinheiten, davon 30 % geförderter Wohnungsbau, auf dem ehemaligen Areal einer Lackfabrik geschaffen werden. Im Weiteren sind öffentlich nutzbare Freiräume, eine Kindertagesstätte, ein Kinder- und Jugendhaus und die Neuschaffung und Umgestaltung öffentlicher Grünflächen vorgesehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen und der weiteren Konkretisierung der Planungsziele, gerade auch im Hinblick auf die Ausstattung mit öffentlichen Spielflächen, wurde eine Überarbeitung des Planungskonzeptes mit Verlegung des Standortes des Kinder- und Jugendhauses von der Hinteren Marktstraße an die Nopitschstraße erforderlich. Investoren wie Verwaltung gingen weitreichende Kompromisse ein, um ein lebenswertes, kindertaugliches und doch dichtes Wohnquartier zu ermöglichen.

Der Öffentlichkeit soll im Rahmen einer erneuten frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Möglichkeit zur Stellungnahme zum geänderten Rahmenplan gegeben werden.

**1. Finanzielle Auswirkungen:**

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

Kosten noch nicht bekannt

Kosten bekannt

**Gesamtkosten**

€

**Folgekosten**

€ pro Jahr

dauerhaft  nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv

€

davon Sachkosten

€ pro Jahr

davon konsumtiv

€

davon Personalkosten

€ pro Jahr

**Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?**

(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

Ja

Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:**

- Nein (→ weiter bei 3.)

- Ja

Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von  Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

**2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt** (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

- Ja  
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**3. Diversity-Relevanz:**

- Nein  
 Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Kapitel I.4.5. in der Begründung zum Bebauungsplan

**4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:**

- RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)  
 **UwA**  
 **Ref. III**  
 **Ref. IV**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der Geltungsbereich der Änderung Bebauungsplans Nr. 3478 "Lochnerstraße" so geändert wird, wie es sich aus dem Rahmenplan mit Stand vom 03.09.2020 ergibt.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Rahmenplan des Stadtplanungsamts vom 03.09.2020 für ein Gebiet, zwischen Holzwiesen-, Schweinauer Hauptstraße, Vordere und Hintere Marktstraße, Lochner- und Nopitschstraße einschließlich eines Teilgebietes östlich der Lochnerstraße im Bereich der Kreuzkirche, als Grundlage für das weitere Vorgehen zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3748.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

3. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, auf Grundlage des Rahmenplans vom 03.09.2020 und der Begründung zum Rahmenplan vom 03.09.2020 mit der 1. Fassung Umweltbericht vom 04.09.2020 eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:

- Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: 2 Wochen.
- Förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt mit Hinweis auf die Ziele, sowie Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme in die o.g. Unterlagen und auf Erörterungs- und Äußerungsmöglichkeit.
- Außerdem erfolgt eine Information der Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (ABGV).

4. Folgende städtebauliche Eckdaten werden beschlossen:

- BGF Wohnen circa 45.900 m<sup>2</sup> (Anzahl Wohneinheiten circa 425)
- BGF soziale Infrastruktur circa 3.300 m<sup>2</sup>
- öffentliche und öffentlich nutzbare Grünflächen ca. 3.660 m<sup>2</sup>

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.