

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 12.06.2025 Nr. 7 der TO	öffentlich			
	Vorlagen-Nr.: FB 3/047/2025			
Dez. I	FB 3: Stadtentwicklung			Datum: 26.05.2025
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	12.06.2025		Vorberatung	
Stadtrat			Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Felizitas-Kirche" (3. Änderung) - Offenlagebeschluss

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beschließt die Offenlage der 3. Änderung des Bebauungsplans „Felizitas-Kirche“ gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Felizitas-Kirche“ zeichnet sich ein städtebaulich bedeutendes Bauvorhaben ab, welches durch den Gestaltungsbeirat eng begleitet und positiv beschieden wurde. Das prominente Eckgrundstück „Haus Weischer“ soll durch einen Ersatzneubau entwickelt werden, der neben modernen Wohnungen in den Obergeschossen eine neue Gastronomiefläche im Erdgeschoss umfasst, deren Nutzung zur Belebung der Lage am Kirchplatz beitragen kann.

Da das Vorhaben mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus den 1980er-Jahren zunächst nicht umsetzbar ist, soll dieser mit der 3. Änderung angepasst werden. Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf:

- Die Parameter zum Maß der baulichen Nutzung werden dem Entwurf entsprechend neu justiert (zulässige Zahl der Vollgeschosse, maximal zulässige Höhe etc.). Im Ergebnis fügt sich die

potenzielle Neubebauung der Ecklage damit in die Kubatur des straßenbegleitenden Ensembles ein.

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht erweitert. Die bisher festgesetzten Baugrenzen sind auch für das neue Vorhaben ausreichend. Auch der damit mögliche westliche Gebäudeabschluss entspricht der Bestandsbebauung bzw. tritt sogar leicht hinter diese zurück (Auskragung Erker im OG)
- Das bisher festgesetzte Kerngebiet gem. § 7 BauGB wird in ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO geändert. Hierdurch entsteht eine größere Flexibilität in der wohnlichen Nutzung der Obergeschosse. Die Erdgeschosslagen sind weiterhin für gewerbliche Nutzungen reserviert - hier ist das Wohnen ausgeschlossen.
- Ferienwohnungen, Monteursunterkünfte und ähnliche Formate werden für den Geltungsbereich ausgeschlossen.
- Die bisherige Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Planbereichs wird an die tatsächliche Nutzung angepasst.

Der zugehörige Entwurf der Planunterlagen wurde nun fertig gestellt und kann für die Offenlage herangezogen werden.

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB

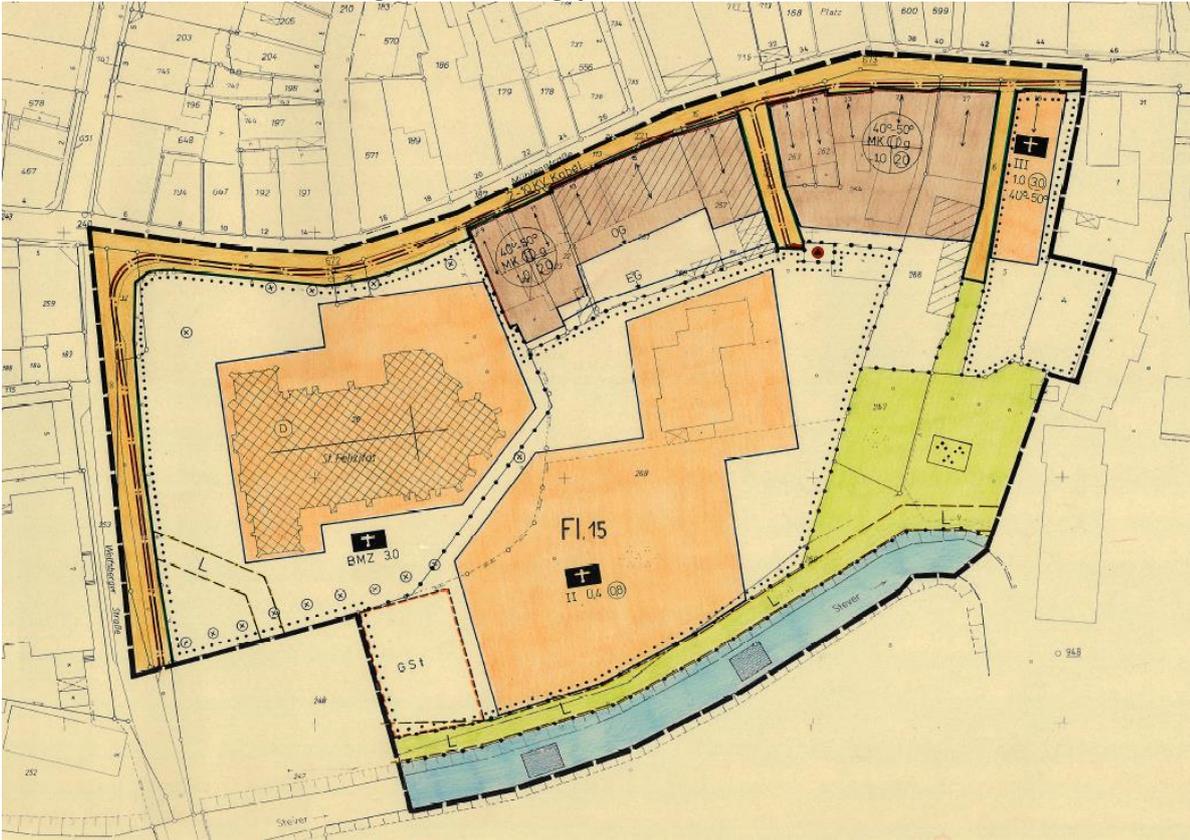
Öffentliche Auslegung
gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB

Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

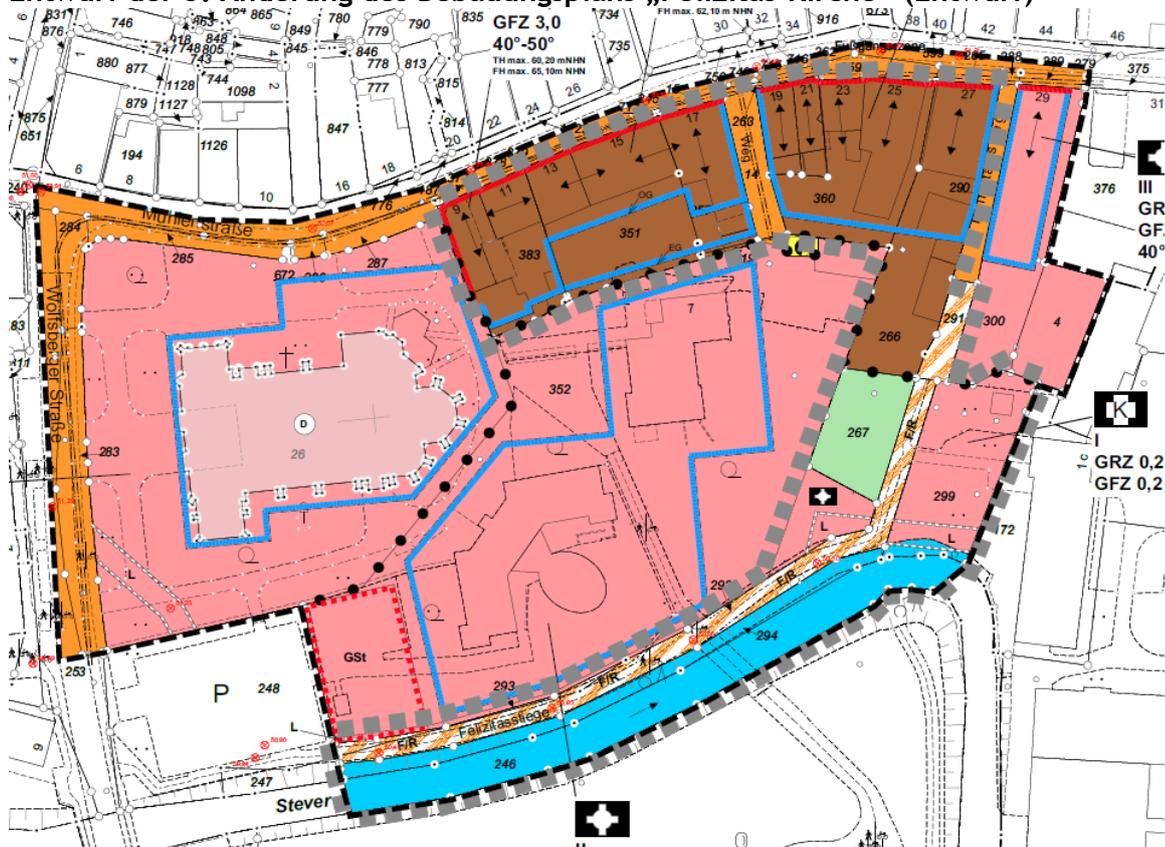
Lage im Stadtgebiet



Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans „Felizitas-Kirche“



Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Felizitas-Kirche“ (Entwurf)

**V. Anlagen:**

- Entwurf des Bebauungsplans „Felizitas-Kirche“ (3. Änd.)
- Entwurf der Begründung des Bebauungsplans „Felizitas-Kirche“ (3. Änd.)