

Allgemeine Ziele und Zwecke als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Ausweisung eines Kerngebietes

Bebauungsplan Nr. 1831 „Nordmannpassage“

Stadtbezirk: Mitte

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich auf das ca. 3200 m² große Gelände nordöstlich des Platzes Am Steintor, südlich der Kurt-Schumacher-Straße, westlich der Nordmannpassage und nördlich der Georgstraße.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Das oben formulierte Planungsziel ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anlass und Erfordernis der Planungsaufstellung

Der 1953 aufgestellte Durchführungsplan Nr. 103 lässt in diesem zentralen Innenstadtbereich lediglich eine zweigeschossige Bebauung zu. Dies bedeutet für diese exponierte Citylage eine Unternutzung und entspricht nicht mehr den heutigen städtischen Zielsetzungen. Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, ein dem Standort angemessenes Bauvolumen zu realisieren.

Bedingt durch die Verlegung der Stadtbahnhaltestelle an der Kurt-Schumacher-Straße kann eine Neuordnung der Straßenflächen in diesem Bereich stattfinden. Eine Veranlassung, die bisher zurückversetzte Bauflucht aufrecht zu erhalten, besteht nun nicht mehr. Um vorhandene Baufluchten aufzugreifen, soll daher, unter Einbeziehung angrenzender öffentlicher Flächen, eine Arrondierung des Bereiches an der Kurt-Schumacher-Straße, aber auch im übrigen Planbereich ermöglicht werden.

Zusammen mit der Bebauung des Platzes Am Steintor und den barrierefreien, oberirdischen Ausbau der D-Linie soll dieser Bebauungsplan einen Beitrag zu Aufwertung des Umfeldes leisten.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Geplant ist die Ausweisung eines Kerngebietes mit Gebäudehöhen von mindestens 22,0 m bis maximal 24,0 m, womit sich die Gebäudehöhen an der Umgebung orientieren sollen. Ziel ist eine geschlossene Fassadenabwicklung ohne Vor- und Rücksprünge in der Erdgeschosszone an der Georgstraße.

Entlang der Nordmannpassage soll die bestehende Gebäudeflucht erhalten bleiben.

Zur Kurt-Schumacher-Straße wird das Baufenster nach Norden angepasst, um eine Arrondierung zu der östlich angrenzenden Bauflucht zu erreichen und einen Bezug zur geplanten Steintorbebauung herzustellen.

Die bestehenden Gebäude besitzen Bestandsschutz.

Erschließung

Über die Kurt-Schumacher-Straße erfolgen die verkehrliche Erschließung sowie die Zufahrt zum Innenhof und zur Tiefgarage.

Von der Nordmannpassage, der Georgstraße und dem Platz Am Steintor aus ist das Quartier über eine Fußgängerzone erschlossen.

Das Areal ist hervorragend an den ÖPNV angebunden. Die U-Bahnstation Steintor (Stadtbahnlinien 4, 5, 6, 11, 16) befindet sich unter dem angrenzenden Platz Am Steintor. Die oberirdische Stadtbahnhaltestelle Steintor (Stadtbahnlinie 10, 17) in der Kurt-Schumacher-Straße wird sich nach dem Ausbau der D-Linie in der ca. 100 m entfernten Münzstraße befinden und eine barrierefreie Nutzung ermöglichen.

Die Bushaltestelle der Linien 128 und 134 sowie die der Linien 300, 500 und 700 befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes bzw. in ca. 100 m Entfernung.

Umweltbelange

Auf dem vollständig versiegelten Gelände befinden sich Gebäude sowie ober- und unterirdische Stellplatzanlagen. Negative Auswirkungen für Natur und Landschaft sind deshalb aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Die Belange des Artenschutzes werden nach jetzigem Kenntnisstand nicht berührt.

Alle umweltrelevanten Belange (Boden, Artenschutz, Lärm usw.) werden im weiteren Verfahren geprüft.

Kosten für die Stadt

In Verbindung mit der Umsetzung dieser Planungsinhalte können ggf. Kosten z.B. für Gutachten sowie die notwendige Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen.

Durch die Arrondierung der Baugrenzen an der Georgstraße und Kurt-Schumacher-Straße können dem städtischen Haushalt durch den Verkauf der Flächen Einnahmen zufließen.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, April 2016

Heesch
(Fachbereichsleiter)

61.11/ 29. 04. 2016