

Bebauungsplan Innenstadt Bahnhofscarré – Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Gemeinderat	28.04.2020	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen:

- 1) Ausschnitt Bebauungsplan alt
- 2) Abgrenzung des Geltungsbereichs
- 3) Straßenansicht gegenüber Bahnhof
- 4) Skizze Blockrand

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt - Bahnhofscarré“ und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Zurückstellung solcher Bauvorhaben in dem Areal zu beantragen, deren Realisierung die städtebauliche Entwicklung in den zu klärenden Belangen vorwegnehmen würde.
3. Der Bebauungsplan ersetzt nach seinem Inkrafttreten den Bebauungsplan „Inneres Stadtgebiet, Bahnhofstraße und Bahnhofplatz“, in Kraft getreten am 2.1.1975

I. Sachverhalt und Begründung

Parallel zu den Planungen der Stadt Bruchsal für Busbahnhof und Bahnhofsvorplatz stellen sich Fragen über die Entwicklung der gegenüber dem Bahnhof angrenzenden Bebauung.

Diese ist durch Viktorastraße, Hildastraße, Amalienstraße und Bahnhofstrasse und quer dazu durch Luisenstraße und Bahnhofplatz in drei urbane Baublocks gegliedert. In jedem Baublock verläuft entlang der eingrenzenden Straßen am Blockrand die Bebauung mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, in überwiegend geschlossener Bauweise, also ohne Grenzabstände. Die Wohn- und Geschäftshäuser stammen stellenweise noch aus der Vorkriegsbebauung (z.B. altes Gewerkschaftshaus am Bahnhofplatz, Alte Post am Luisenpark), großteils aus der Bebauung des Wiederaufbaus, und teilweise aus den 70er und 80er Jahren (Telekom-Gebäude). Diese drei Baublocks bilden die Front der Innenstadt zum Bahnhof hin.

Insbesondere der mittlere Baublock zwischen Hildastraße und Amalienstraße weist als Besonderheit zwei sehr große Lücken in der Bebauung entlang der Hildastraße auf. Dort steht in der Mitte der Hildastraße ein einzelnes Vorkriegsgebäude, das mit 2 Stockwerken und einem ausgebauten Mansarddach noch die alten Nutzungsdichten aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts ablesbar macht. Rechts und links dieses Hauses fehlt eine Anschlussbebauung, und der Blockinnenbereich ist frei einsehbar und als weitgehend befestigte Abstellfläche genutzt. Für diesen mittleren Baublock soll der vorhandene Bebauungsplan „Inneres Stadtgebiet, Bahnhofstraße und Bahnhofplatz“ aus dem Jahr 1975 unter dem Titel Innenstadt - Bahnhofscarré überarbeitet werden.

Da die Hildastraße schon jetzt der kürzeste und weitaus meist genutzte Fußweg zur Fußgängerzone ist, und als solcher auch ausgebaut werden soll, stellt die untergenutzte Blockkante in der Hildastraße einen städtebaulichen Mangel dar. Hier ist zu klären, in welchem Umfang der Blockinnenbereich in einer zukünftigen Entwicklung zumindest im Erdgeschoss für Handel und Gewerbe genutzt werden kann. Die Festsetzung im bisherigen Bebauungsplan trifft hier nur die Festsetzung als Mischgebiet, ohne horizontale Gliederung der Nutzungen.

Dann stellt sich an derselben Blockkante die Frage, wie hoch eine Neubebauung hier sein kann. Der vorhandene Bebauungsplan aus den 70er Jahren hat schlicht die Zahl der Vollgeschosse der damals schon vorhandenen Bebauung übernommen:

An dem prägenden Eckgebäude an der Ecke Amalienstraße wird für das alte Gewerkschaftsgebäude eine Bebauung mit 5 Vollgeschossen erlaubt. Für die übrige Bebauung eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen und entlang der Hildastraße und die alte Post gegenüber des Luisenparks eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen. Die Abgrenzungen zwischen den jeweiligen zulässigen Vollgeschossen ist nicht eindeutig erkennbar. Auch eine Festsetzung von Trauf- oder Gebäudehöhen fehlt.

Es ist also neben der Nutzung des Blockinnenbereichs auch zu klären, mit welcher Geschosshöhe und mit welcher absoluten Gebäudehöhe der offene Blockrand an der Hildastraße, aber auch die übrigen Blockränder am Bahnhofplatz und in der Amalienstraße in Zukunft bebaut werden dürfen.

Diese Frage ist in der gegenwärtigen Wohnungsnot von besonderer Bedeutung. Wenn man das Ziel verfolgt, den Flächenverbrauch der Städte zu begrenzen, wird man maßvoll erhöhte Bauten in den Innenstädten eher gutheißen.

Andererseits muss man in einer Stadt wie Bruchsal, die im Krieg 80% ihrer alten Bebauung verloren hat, eher zurückhaltend mit dem Abbruch oder dem gesichts-ändernden Umbau von Altbauten umgehen, um nicht die baugeschichtlichen Wurzeln der Stadt zu verlieren.

In diesem Zusammenhang ist auch ein aktuell vorliegender Bauantrag zu betrachten, der für das Grundstück Bahnhofplatz 3, direkt neben dem alten Gewerkschaftshaus, eingereicht wurde, und der zum Entscheid ansteht. Vorgesehen ist hier eine Aufstockung auf Höhe des Gewerkschaftshauses. Die Aufstockung auf Höhe des Gewerkschaftsgebäudes würde von der bisherigen Straßenansicht abweichen, in der außer dem Eckgebäude die Fassadenabwicklung gegenüber vom Bahnhof nur 4 Vollgeschosse aufweist. Der bisherige Bebauungsplan zieht hier keine eindeutige Grenze zwischen der Festsetzung mit 5 Vollgeschossen (Eckgebäude

Gewerkschaftshaus) und der weiteren Bebauung gegenüber vom Bahnhof mit 4 Vollgeschossen. Dieser Bauantrag macht exemplarisch deutlich, dass einerseits das Gesicht eines ganzen Blockrandes durch die Aufstockung eines einzelnen Gebäudes signifikant verändert werden kann. Andererseits zeigt der Entwurf, dass durch eine bewusste Fassadengestaltung eine prägende Gebäudefront so weiterentwickelt werden kann, dass dabei eine durchaus ansehnliche Aktualisierung des Blockrandes entsteht.

Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans kann hier Klarheit geschaffen werden. Bis zur endgültigen Klärung der Zielsetzung, der künftigen städtebaulichen Entwicklung, der künftigen Höhenentwicklungen und der künftigen Nutzungsfestlegungen kann der Bauantrag gem. § 15 BauGB zurückgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans Innenstadt - Bahnhofscarré.

Sofern der Gemeinderat also die Überarbeitung des vorhandenen alten Bebauungsplanes unter den oben genannten Zielen wünscht, empfiehlt die Verwaltung den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Innenstadt – Bahnhofscarré“.

II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen

Es ist folgende Produktgruppe betroffen: 51.10 Stadtentwicklung, städtebauliche Planung

Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung eines bereits erschlossenen und bebauten Bereichs in der Innenstadt. Die Planung entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung und hat keine finanziellen Auswirkungen auf die Stadt.

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin