



**Begründung:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans D 146, I. Abschnitt, 4. Änderung soll die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für das Plangebiet ermöglicht werden. Dieses sieht die Sanierung des Speichergebäudes zur Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus, Wohnbebauung im südlichen Bereich und Wohnen und geschäftlich-gewerbliche Nutzungen im Osten vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan D 146, 1. Änderung setzt für diesen Bereich überwiegend Mischgebiete (MI) mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl 2,2 fest. Die zulässige Höhe beträgt 14 m. Die geplanten Nutzungen mit einem Schwerpunkt auf Wohnen lassen sich jedoch nicht aus einem Mischgebiet entwickeln, da darin ein Verhältnis von ca. 50 % Wohnen zu 50 % Gewerbe vorhanden sein bzw. entwickelt werden muss. Aus diesem Grund wird mit der hier vorliegenden Planung ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO angestrebt. In dieser Baugebietskategorie sind u. a. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe zulässig, ohne dass sie in einem bestimmten Mischungsverhältnis zueinanderstehen müssen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bezüglich der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ 0,6 und GFZ 2,2) aus dem Ursprungsplan übernommen, da darin das städtebauliche Konzept für das Quartier in das verbindliche Planungsrecht übernommen worden ist. Die im Konzept formulierten Zielsetzungen gelten weiterhin.

Änderungen für die Höhenentwicklung ergeben sich aus dem Bau- und Nutzungskonzept für das Speichergebäude mit zwei zusätzlichen Staffelgeschossen, woraus eine Höhe inklusive etwas Spielraum von 18,50 m über nächstgelegener Verkehrsfläche (Hermann-Neemann-Straße) resultiert, was einen Höhenzuwachs von 4,50 m gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan bedeutet. Für die Gebäude an der Arthur-Engler-Straße wird mit der Ausnahme eines Baufeldes eine Gebäudehöhe von maximal 15 m (Zuwachs von 1,00 m) zugelassen. Ein Bereich mit eher gewerblichen Nutzungen soll über eine maximale Gebäudehöhe von 11 m verfügen.

**Bisheriges Planverfahren:**

Der Verwaltungsausschuss hat am 11.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan D 146, I. Abschnitt, 4. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie gleichzeitig den Beschluss über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst. Der Bebauungsplanentwurf hat vom 25.06.2018 bis 27.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit ausgelegen. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB)**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Von Behörden und sonstigen TÖB sind 15 Stellungnahmen eingegangen. In vier Stellungnahmen wurden keine Bedenken oder Einwände geäußert. Sechs Stellungnahmen enthielten Hinweise oder Anregungen, die durch entsprechende Ergänzung der Planzeichnung oder Begründung berücksichtigt werden. Die übrigen Hinweise aus Stellungnahmen werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen oder bereits beachtet.

Hervorzuheben ist die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, die darauf hinwies, dass es sich bei zwei kleinen Teilflächen im südwestlichen Plangebiet um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelte, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterlägen. Es handelt sich dabei um Flächen, auf denen sich eine mittlerweile funktionslose Schmutzwasserleitung der Bahn befindet. Daraufhin wurde die Planung in Abstimmung mit der

DB AG dahingehend geändert, dass für diese Flächen bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB getroffen wurden, wonach die getroffenen Festsetzungen als öffentliche Straßenverkehrs- bzw. Grünfläche erst nach erfolgter Freistellung von Bahnbetriebszwecken gegolten hätten. Diese geänderte Planung wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB dem EBA zur Stellungnahme übersandt. Da sich die Abstimmung mit dem EBA als schwierig erwies und von dort gewisse Vorbehalte hinsichtlich der bedingten Festsetzungen bestanden, wurde schließlich entschieden, das Freistellungsverfahren für die Flächen doch noch vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens durchzuführen. Dieses Verfahren ist mittlerweile erfolgreich abgeschlossen, so dass die Flächen nicht mehr für Bahnbetriebszwecke gewidmet sind und ohne Einschränkungen als öffentliche Straßenverkehrs- bzw. Grünfläche festgesetzt werden können.

### **Weiteres Vorgehen:**

Der Bebauungsplan D 146, I. Abschnitt, 4. Änderung kann nunmehr gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen werden. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft.

### **Auswirkungen auf den Demografieprozess:**

Durch die Entwicklung von Wohnungen in Nähe der Innenstadt wird der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum entsprochen. Der demographische Prozess wird damit positiv beeinflusst.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Abwägungsvorschlag
- Anlage 2a: Planzeichnung Bebauungsplan D 146, I. A., 4. Änd.
- Anlage 2b: Details (Zeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzungen, Hinweise) der Planzeichnung des Bebauungsplan D 146, I. A., 4. Änd.
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan D 146, I. A., 4. Änd.
- Anlage 4: Schalltechnischer Bericht zum Bebauungsplan D 146, I. A., 4. Änd.