

Begründung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan A 28 hat während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich in der Zeit vom 19.05.2003 bis zum 13.06.2003 ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 20.06.2003 Gelegenheit, die eingereichten Unterlagen aus ihrer Sicht zu prüfen.

Das Kattewallgelände soll einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von insgesamt 18 Stadtwohnungen in zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden zu ermöglichen. Im Untergeschoss ist zudem die Errichtung von 48 Einstellplätzen vorgesehen.

Der südliche Teil des in drei Abschnitten gegliederten Baukörpers befindet sich bereits in der Bauphase. Dieser Bauabschnitt war ohne Bauleitplanverfahren gem. § 34 BauGB zulässig.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung sind folgende wesentliche Punkte angesprochen worden:

Die Bedenken der Anlieger beziehen sich vor allem auf die hohe Ausnutzbarkeit des Grundstückes, die mögliche Gefährdung des vorhandenen Baumbestandes, die Anzahl der Geschosse und auf die Grenzabstände.

Die Bedenken der Träger öffentlicher Belange weisen im Wesentlichen auf die problematische Verkehrsanbindung im Einmündungsbereich Kattewall / Abdenastraße und auf die bisherige Festsetzung als Mischgebiet hin.

Durch die vorgetragenen Anregungen und Hinweise haben sich Änderungen in der Planzeichnung und in der Begründung ergeben, die folgende Inhalte betreffen:

Die Festsetzung als Mischgebiet entfällt, da inzwischen offen ist, ob mit der Bebauung des restlichen Grundstücksteiles an der Abdenastraße die vom Gesetz geforderte Mischnutzung – Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe zu gleichen Teilen – erreicht werden kann. Damit entfällt auch die Notwendigkeit zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes. Aufgrund der gesetzlichen Möglichkeiten wird kein Baugebiet der §§ 2-9 BauNVO festgesetzt, weil keine dieser Kategorien auf das Plangebiet zutrifft. Zulässig ist in dem Plangebiet die Errichtung von Wohnungen, die zu 49 % auch für freie Berufe genutzt werden dürfen, und die Schaffung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge im Untergeschoss, die auf die Zahl von 48 beschränkt werden.

Die Grundflächenzahl von 0,95 wird beibehalten, weil es im Sinne des Stadtbildes und der Wohnqualität begrüßt wird, dass die Kraftfahrzeuge im Untergeschoss untergebracht werden und der Erdgeschossbereich damit frei bleibt von abgestellten Kraftfahrzeugen. Die Baunutzungsverordnung ermöglicht diese Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Damit später nicht weitere Stellplätze geschaffen werden können und das Erdgeschoss nicht für die Einrichtung von Stellplätzen genutzt werden muss, wird die zulässige Zahl der Stellplätze gem. § 47a NBauO begrenzt.

Die Geschossigkeit ist gemessen an den Bestimmungen der Nds. Bauordnung als Bebauung mit drei Vollgeschossen anzusehen; insofern wird die Festsetzung auf drei Vollgeschosse reduziert (statt bisher vier). Das Unter- bzw. Kellergeschoss ist kein Vollgeschoss, weil die Deckenunterkante im Mittel nicht 1,40 m über Gelände liegt, und das Dachgeschoss des nördlichsten Gebäudes ist ebenfalls kein Vollgeschoss, weil die lichte Höhe von 2,20 m nicht über 2/3 des darunterliegenden Geschosses gegeben ist.

Das Gelände ist nicht eben und fällt in Richtung Abdenastraße und Ringstraße ab. Die Grenzbebauung durch das Untergeschoss kann in einem Falle, wo der vorhandene Geländesprung zur Nachbarschaft am größten ist, wie ein Erdgeschoss wahrgenommen werden. Um Störungen der Nachbarschaft durch den Kfz-Verkehr im Untergeschoss zu vermeiden, wäre die Schließung des Untergeschosses bei einer gleichzeitigen Grenzbebauung die bessere Lösung. Dies wird in einem Gespräch mit den Nachbarn geklärt. Zudem wird für das Untergeschoss die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Verkehrsführung und Gestaltung der Kreuzung Abdenastraße/Kattewall werden nicht im Bebauungsplan geregelt, sie finden ihren Niederschlag im Durchführungsvertrag, in dem die Stadt sich zu einer Lösung verpflichten wird. Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss zu unterzeichnen.