



## **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. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 28 hat im Zuge der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 22.9.2003 bis zum 24.10.2003 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Stellungnahme abzugeben. Darüber hinaus wurde seitens des Vorhabenträgers am 27.8.03 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.

Der VA hat in seiner Sitzung am 3.11.03 den Durchführungsvertrag beschlossen sowie die Planreife festgesetzt.

## **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Bedenken der Anlieger bezogen sich vor allem auf:

- die hohe Ausnutzung des Grundstücks,
- die Anzahl der Geschosse,
- die Grenzabstände,
- die mögliche Gefährdung des vorhandenen Baumbestandes.

Die Bedenken der Träger öffentlicher Belange verweisen im Wesentlichen auf:

- die problematische Verkehrsanbindung im Einmündungsbereich Kattewall / Abdenastraße,
- die unzureichende Löschwasserversorgung,
- die Festsetzung als Mischgebiet, da sie der geplanten, überwiegenden Wohnbebauung nicht entspricht.

Die Abwägung führte zu folgenden Änderungen im Planentwurf:

- Die Festsetzung als Mischgebiet entfällt. Stattdessen wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit entfällt auch die Notwendigkeit zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes.
- Es wurden max. drei Vollgeschosse festgesetzt. Das Unter- bzw. Kellergeschoss ist kein Vollgeschoss, weil die Deckenunterkante im Mittel nicht mehr als 1,40 m über Gelände liegt. Das Dachgeschoss des nördlichsten Gebäudes ist ebenfalls kein Vollgeschoss, weil die lichte Höhe von 2,20 m nicht über 2/3 des darunter liegenden Geschosses gegeben ist.
- Aufgrund der gesetzlichen Möglichkeiten des § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind im Plangebiet in bis zu 49 % der Wohneinheiten die Nutzung als Bürofläche für freie Berufe gem. § 13 BauNVO zulässig.
- Die Anzahl von PKW-Einstellplätzen auf dem Grundstück wird gem. § 47 NBauO auf 48 beschränkt. Sie sind nur im Untergeschoss zulässig.
- Um die spätere Nutzungsänderung von Wohnungen in Bürofläche (für freie Berufe) zu erleichtern, verzichtet die Stadt auf die fällige Ablösesumme für ggfs. zusätzlich erforderliche Einstellplätze. Dies entspricht dem städtischen Ziel der Förderung der Innenstadt sowie dem Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen.

## **Öffentliche Auslegung**

Zur öffentlichen Auslegung wurden von einem Nachbarn Bedenken gleichen Inhaltes wie zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgelegt. Die Abwägung hierzu fand bereits im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ihren Niederschlag. Dennoch wurde der Entwurf in Abstimmung mit dem Vorhabenträger hinsichtlich der Präzisierung der Maßnahmen zum Ausgleich der hohen Ausnutzung des Grundstücks redaktionell überarbeitet, hier besonders die Unzulässigkeit von Nebenanlagen im Grenzbereich zu den Grundstücken an der Ringstraße.

Seitens der Bauaufsichtsbehörde wurden Bedenken bezüglich der Unterschreitung notwendiger Abstände vorgebracht. Die Planung wurde seitens des Vorhabenträgers überarbeitet. Dies bezieht sich auf die Verkleinerung eines Balkons sowie auf die Rücknahme eines Dachüberstandes.

Schließlich wurden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger fehlende Aussagen zum Thema Lärmschutz als textliche Festsetzung sowie in die Planbegründung eingearbeitet.

### **Durchführungsvertrag**

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a., Planungskosten zu tragen,

das Vorhaben innerhalb von 36 Monaten zu verwirklichen, zum Nachweis der Löschwasserversorgung, und zur Wiederherstellung der Straßen.

Die Stadt verpflichtet sich

zur Verkehrsführung und Gestaltung der Kreuzung Abdenastraße/Kattewall. Das heißt, dass nur die Beziehung: rechts rein / rechts raus zugelassen wird

Der Durchführungsvertrag beinhaltet u. a. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die gesamten Bauzeichnungen (d.h. Grundrisse, Schnitte und Aufrisse im Maßstab 1:100) für das Vorhaben. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss zu beschließen und zu ratifizieren.

### **Beschleunigung des Bauvorhabens**

Um das Bauvorhaben zu beschleunigen, hat der VA in seiner Sitzung am 3.11.2003 dem Rat empfohlen, den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 28 zu beschließen und hat gem. § 33 (1) BauGB die Planreife festgestellt.

Für die Zulässigkeit der Baumaßnahme und somit auch für die Gültigkeit des Durchführungsvertrages ist das Zustandekommen einer nachbarrechtlichen Vereinbarung mit einem Nachbarn an der Ringstraße sowie der Ankauf des nördlich angrenzenden städtischen Erbpachtgrundstücks durch den Vorhabenträger bzw. eine Baulast zur entsprechenden Absicherung des fehlenden Grenzabstandes erforderlich.

### **Rechtswirksamkeit**

Nach Veröffentlichung im Amtsblatt wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan A 28 rechtswirksam.

### **Anlage:**

Abwägungsempfehlungen zur öffentlichen Auslegung