



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 15.04.2016
Geschäftszeichen SUB III-Pi
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 12.07.2016 TOP
Bau und Umwelt
Behandlung öffentlich GD 200/16

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gartenstraße 20" im Stadtteil Weststadt
- Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

| | | |
|----|---|-------------------|
| 1 | Übersichtsplan | (Anlage 1) |
| 1 | Bebauungsplan Entwurf | (Anlage 2) |
| 1 | Textliche Festsetzungen Entwurf | (Anlage 3) |
| 1 | Begründung Entwurf | (Anlage 4) |
| 14 | Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurf | (Anlage 5.1-5.14) |
| 9 | Abwägung und Mehrfertigung der im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen | (Anlage 6.1-6.9) |
| 1 | Artenschutzrechtliches Gutachten | (Anlage 7) |
| 1 | Schalltechnisches Gutachten - Zwischenbericht | (Anlage 8) |
| 1 | Altlastentechnische Beurteilung | (Anlage 9) |
| 1 | Entwurf Rahmenplan | (Anlage 10) |

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Gartenstr. 20" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs.2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1 Vorhaben

Aufgrund der Initiative des Eigentümers, das Grundstück Gartenstraße 20, Flst.Nr. 588/7, neu zu bebauen, ergibt sich die Chance der städtebaulichen Neustrukturierung in einem Teilbereich der Gartenstraße. Dieses Vorhaben führt zudem zur Aufwertung des gesamten Gebäudeblocks zwischen Bleichstraße und Gartenstraße.

1.2 Sanierungsziele

Die Fläche liegt im förmlichen Sanierungsgebiet "Dichterviertel". Ziele sind die Bildung klarer städtebaulicher Strukturen, die Optimierung der Wegeverbindungen, die Stärkung der Wohnnutzung im Quartier, die Stärkung und der Erhalt des Gewerbes sowie die Schaffung von Freiräumen mit Aufenthaltsqualität.

1.3 Rahmenplan Gartenstraße/Bleichstraße

Durch den Wunsch des Eigentümers, die eingeschossigen Garagen und Nebengebäude der Gartenstraße 20 abzubauen und das Gelände mit einem Gefüge aus Gewerbe und Wohnen aufzuwerten, ergeben sich für den gesamten Blockbereich und das Quartier neue Entwicklungsmöglichkeiten. Um das Einzelprojekt im Zusammenhang beurteilen und optimal einfügen zu können, wurde ein Rahmenplanentwurf erstellt, der den Bereich zwischen Bleichstraße und Gartenstraße, dem Glacis im Westen und der Schillerstraße im Osten untersucht.

Ziel des Rahmenplans ist es die Lücken der Blockrandbebauung zu schließen, moderate Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten und die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern. Die privaten Freibereiche sollen geschützt und nicht einsehbar bleiben. Die im Blockinnenbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen erhalten und gestärkt sowie ergänzende Baufelder im räumlichen Kontext eingefügt werden.

Durch den Abbruch der Nebengebäude entstehen neue Freiräume, die gestaltet werden können. Im Zusammenhang mit neu geordneter Parkierung und Pflanzung von Bäumen auf den Nachbargrundstücken kann ein robuster städtischer Raum entstehen. Zudem bietet sich durch den Abbruch die Möglichkeit, eine halböffentliche Durchwegung von der Gartenstraße bis zur Bleichstraße zu schaffen.

Zur Großen Blau hin soll der angrenzende Straßenraum der Gartenstraße zum verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet werden. Der hierdurch entstehende Stadtraum mit kleiner Platzsituation wird mit einem schwellenarmen Zugang zur Blau eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten.

Das Projekt Gartenstr. 20 bildet den Auftakt der Umgestaltung und soll als Initial Anregungen für weitere Entwicklungen geben.

2. Rechtsgrundlage

- a) § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und 2, § 9, §12 Abs. 2 sowie § 13 a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (BGI. S.501).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:
Teilbereiche der Flurstücke Flst. Nr.593, Flst. Nr.593/3 und Flst. Nr. 588/7 der Gemarkung Ulm, Weststadt. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1.396 m².

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans tritt für dessen Geltungsbereich folgender bestehender, rechtsverbindlicher Bebauungsplan außer Kraft:

Bebauungsplan Nr. 142/24"im Gebiet der Kleinen Blau-Schillerstraße, Großen Blau-Goethestraße, Bleichstraße-Innere Wallstraße", gen. durch Erlass des RP Nordw. vom 08.03.1956 Nr. I 5 Ho-2206-60-Ulm/6.

5. Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

- a) Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 10.11.2015
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 47 vom 19.11.2015
- c) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 47 vom 19.11.2015
- d) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 30.11.2015 bis einschließlich 30.12.2015. Hierbei frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs und des Entwurfs der Begründung mit Datum vom 10.10.2015 bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
- e) Information des Bauherrn für die Nachbarschaft am 31.03.2016
- f) Information für die benachbarten Eigentümer über SAN/SUB am 24.05.2016

6. Wesentliche Einwendungen im Bebauungsplanverfahren

6.1 Private Einwendungen

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine privaten Einwendungen vorgebracht.

6.2 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Stadt Ulm - SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)

Die Einwendungen der TöBs beschränken sich auf Belange der Archäologischen Denkmalpflege, des Hochwasserschutzes und des Naturschutzes:

- Archäologische Denkmalpflege: Es wird vom RP Stuttgart - Referat Archäologische Denkmalpflege - darauf hingewiesen, dass die Planungen ein südlich gelegenes Kulturdenkmal berühren. Es handelt sich hierbei um latènezeitliche Funde im Bereich der Schillerstr. 34, ein dort gefundenes Tongefäß lässt auf eine keltische Siedlung oder ein Grabfeld schließen. Desweiteren wird das Plangebiet von einem ehemaligen Verbindungskanal von Großer und Kleiner Blau durchquert, dessen Entstehungszeit nicht bekannt ist. Aus diesem Grund bedürfen Erdarbeiten und Bodeneingriffe einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung und müssen abhängig von der Lage ggf. vom Landesamt für Denkmalpflege überwacht werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen (Pkt. 3.3).
- Hochwasserschutz: Das RP Tübingen – Referat für Raumordnung verweist darauf, dass das Vorhaben bei einem extremen Hochwasserereigniss (HQextrem) betroffen ist. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen (Pkt. 3.4).
- Naturschutz: Die Abteilung SUB V verweist auf die Notwendigkeit einer frühzeitigen artenschutzrechtlichen Untersuchung für das Vorhaben. Gründe hierfür sind der Abbruch der bestehenden Altgebäude und die Rodung des Baumbestands auf dem Grundstück. Es wird vermutet, dass Gebäude und Bäume ein hohes Quartierspotential für geschützte, gebäudebrütende/ bewohnende Arten (u.a. Vögel und Fledermäuse) haben. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt und kam zum Ergebnis, dass der Abbruch der Gebäude grundsätzlich unproblematisch sei und die Gehölze im Rahmen der gebotenen Vermeidungsmaßnahmen nur im Winterhalbjahr zu entfernen seien. Ein entsprechender Hinweis zur Entfernung der Gehölze wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (Pkt. 3.5).
Der Gutachter wird die notwendigen Fällarbeiten und den Gebäudeabbruch begleiten.

7.1 Neubebauung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wird von Stenshorn Architekten GmbH, Ulm, ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht entlang der Gartenstraße eine flachgedeckte Bebauung in Verlängerung des Gebäudes Gartenstraße 22 vor. An der Westseite des Grundstücks kann im Einvernehmen mit dem Eigentümer von Grundstück Nr. 593/3 bzw. 593 an die Brandwand des Gebäudes Gartenstraße 22 angebaut werden. Hierfür wird im Zuge der baulichen Neuordnung eine Anpassung der westlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

Der Neubau entlang der Gartenstraße in Form eines Wohn- und Geschäftshauses mit 2 Gewerbe- und 13 Wohneinheiten gliedert sich in zwei Baukörper: Direkt an die westlich angrenzende Bestandsbebauung schließt ein vier-geschossiger Baukörper an, der in einen vorgerückten siebengeschossigen Baukörper übergeht. Durch den L-förmigen Baukörper wird der Straßenschwenk der Gartenstraße räumlich gefasst und durch den sieben-geschossigen Baukörper ein städtebaulicher Akzent gesetzt. Eine halböffentliche Wegeverbindung entlang der südlichen Gebäudekante ermöglicht die Zugänglichkeit und fördert die Blickbeziehungen ins Innere des Blocks zwischen Bleichstraße und Gartenstraße.

Im Blockinneren wird nördlich an den Baukörper entlang der Gartenstraße eine Tiefgarage anschließen. Diese wird über eine einspurige Rampe im Bereich des vier-geschossigen Baukörpers von der Gartenstraße aus erschlossen. In der einstöckigen Tiefgarage sind 15 Stellplätze untergebracht. Im Rahmen der Planung wurde eine zukünftige Erweiterungsmöglichkeit der Tiefgarage in westliche Richtung unter die angrenzenden Grundstücke Flst.-Nr. 593/3 und 593 mit berücksichtigt.

Die Decke der Tiefgarage wird platzartig gestaltet und teilweise begrünt. Sie ergänzt die angrenzenden Bereiche des Blockinnenbereichs und dient als Frei- und Erschließungsfläche für die neuen Baukörper. Die Gestaltung der Freiflächen wird in einem Freiflächengestaltungsplan konkretisiert. Dieser wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt und einvernehmlich mit der Rahmenplanung der Stadt Ulm abgestimmt.

Im rückwärtigen Grundstücksteil ist angrenzend an das benachbarte Gebäude Bleichstr. 7/2 im Zuge der baulichen Neuordnung nach teilweisem Abbruch der Bestandsbebauung ein dreigeschossiger Neubau vorgesehen. Die Obergeschosse dieses Baukörpers werden über eine vorgelagerte Außentreppe erschlossen.

Entsprechend der Mischnutzungen im umgebenden Quartier ist in allen Gebäuden von EG bis zum 2. OG wohnverträgliches Gewerbe zulässig (im EG zwingend). Ab dem 3.OG ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen.

Das Vorhaben wurde am 04. März 2016 im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm behandelt und Empfehlungen für die weitere Bearbeitung ausgesprochen. Die entsprechenden Empfehlungen wurden berücksichtigt und eingearbeitet

7.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Geltungsbereichs von circa 1.396 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegeben Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Eine naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

7.3 Spezieller Artenschutz

Aufgrund vereinzelter Baumbestände und abzubrechender Altgebäude innerhalb des Plangebietes wurde gemäß § 44 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten des Bio-Büros Schreiber mit Stand vom 14. April 2016 kommt zum Ergebnis, dass aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG der Abbruch der Gebäude an der Gartenstraße 14-20 grundsätzlich unproblematisch ist. Im Rahmen der gebotenen Vermeidungsmaßnahmen sind die Gehölze im Winterhalbjahr zu entfernen. Nur die große Birke ist nochmals vorher auf Höhlen zu überprüfen; gegebenenfalls sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit einem Monitoring durchzuführen. Empfohlen werden von SUB V (nach Schreiben vom 11.05.2016) 5 Kästen für Höhlenbrüter und 5 Fledermausquartiere. Fäll- und Abbrucharbeiten sind 1 Woche vorher vom Gutachter auf möglichen Besatz durchzusehen.

In den textlichen Festsetzungen wird unter 3.5 darauf hingewiesen, dass Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar entfernt werden dürfen.

7.4 Altlasten

Das Plangebiet ist im Bereich des Flurstücks Flst.Nr. 588/7 als Altstandort Bleichstraße 1 im Altlastenkataster erfasst. Dieser Altstandort ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B = Entsorgungsrelevanz bewertet.

Ein Altlastengutachten samt Ergänzungsberichts des Büros Schirmer - Ingenieurgesellschaft mbH Geo- und Umweltschutz vom 15.06. bzw. 17.08.2008 kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der ehemaligen Gerbergruben auf dem Flurstück Flst.Nr. 588/7 eine erhöhte Schwermetallkonzentration oberhalb des P-M 1 bzw. des P-M 3 Wertes besteht. Durch die vollständige Versiegelung des Bodens bestände jedoch keine direkte Gefährdung des Schutzgutes Mensch.

Durch die frühere Lagerung und den Einsatz wassergefährdender Stoffe sei eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser im Fall einer Neubebauung des Areals jedoch möglich. Es wird deshalb empfohlen bei Baumaßnahmen, die den kontaminierten Bereich betreffen und zur Entsiegelung der Fläche führen, eine fachtechnische Kontrolle der Aushubmaßnahmen sowie eine Neubewertung des Altstandorts durchzuführen.

In den textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis aufgenommen (Pkt. 3.8).

7.5 Emissionen / Immisionen

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in etwa 150 m Entfernung von der stark befahrenen Bundesstraße B 10 (Hindenburgring), auf der täglich rund 66.000 Kfz bei einem Lkw-Anteil von 8 % verkehren. In etwa 100 m Entfernung befindet sich der Hauptbahnhof Ulm an dem sich zahlreiche teils stark befahrene Bahnstrecken kreuzen: die Strecken 4700 nach Stuttgart (Filstalbahn), 4540 und 4541 nach Sigmaringen (Donautalbahn) und 4500 (4760) nach Aalen (Brenzbahn).

Das Plangebiet wird als WB ausgewiesen. Die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche betragen demnach 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Durch die Firma ACCON GmbH wird ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan erstellt. Im Zwischenbericht zum schalltechnischen Gutachten vom 09.05.2016 (Bericht Nr. ACB-0516-7426/03) wird gezeigt, dass das Bauvorhaben größtenteils gut gegen den Verkehrslärm geschützt ist:

- Tags wird der Orientierungswert unterschritten. An den Fassaden zum Innenhof wird in den unteren Geschossen sogar das Schutzniveau eines WR erreicht.

- Nachts wird der Orientierungswert im 2. OG und darunter nur geringfügig an der Nordfassade überschritten. Ab dem 3. OG wird der Orientierungswert zu allen Seiten überschritten. Als Grund hierfür sind die Bahnstrecken 4500, 4541 und insbesondere 4700 zu nennen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebietes sind jedoch im vorliegenden Fall schwer vorstellbar.

Effektiver Lärmschutz gegen Schienenverkehrslärm ergäbe sich mit Lärmschutzwänden im Gleisbereich. Derartige Maßnahmen können jedoch nur von der DB umgesetzt werden und sind aus derzeitiger Sicht nicht zu erwarten. Lärmschutzwände zwischen Schillerstraße und Bahngelände (also auf Grundstücken der Stadt Ulm) sind wegen des großen Abstands zu den Gleisen der o.g. Strecken uneffektiv und darüber hinaus im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht umsetzbar.

Passiver Schallschutz

Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zielführend sind oder nicht im Einflussbereich des Plangebers liegen, müssen gesunde Wohnverhältnisse durch passiven Schallschutz sichergestellt werden (Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen).

Der erforderliche passive Schallschutz ergibt sich aus VDI 2719 „Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987.

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen werden häufig anhand der DIN 4109 bemessen. Das erforderliche Schalldämmmaß für die Gebäudehülle ergibt sich demnach aus der Höhe des Lärmpegels am Tag an der entsprechenden Fassade und aus der Art der Nutzung im betroffenen Raum (Krankenhaus, Wohnung, Büro). Im vorliegenden Fall wird jedoch die VDI-Richtlinie 2719 „Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ als Planungsgrundlage empfohlen. Sie berücksichtigt die höhere Schutzbedürftigkeit in der Nacht explizit, was insbesondere in den Fällen fachgerecht ist, in denen der Beurteilungspegel in der Nacht nicht wesentlich unter dem des Tags liegt. Dieser Fall tritt z.B. an stark befahrenen Güterzugestecken aus, also auch im hier untersuchten Gebiet. Darüber hinaus wird zwischen Tag- und Nachtnutzung von Räumen (Büroräume und

Wohnräume, Schlafräume) sowie zwischen drei verschiedenen Schutzniveaus bei Büronutzungen unterschieden und das Geräuschspektrum der konkreten Verkehrssituation berücksichtigt. Wegen dieser differenzierten Betrachtungsweise ist allerdings im Bebauungsplan auch keine Angabe eines Lärmpegelbereichs (als Einzahlwert) möglich.

Die Dimensionierung des passiven Lärmschutzes erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Die bei der Bemessung zugrunde zu legenden Außenpegel können der endgültigen Version der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan des Büros ACCON entnommen werden. Dort finden sich stockwerksscharfe Angaben. Das endgültige Gutachten wird mit Zugrundelegung der finalen Vorhaben- und Erschließungsplanung erstellt und zum Satzungsbeschluss vorgelegt und somit Bestandteil des Bebauungsplans.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Hotelzimmer) und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Das Gutachten wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Hinweis in den textlichen Festsetzungen Pkt. 3.7).

8. Bebauungsplan

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 142-0-24 „Kleine Blau – Schillerstr. – Große Blau – Goethestr. – Bleichstr. – I.Wallstraße“ aus dem Jahr 1956. Das angestrebte Neubauprojekt kann mit den bestehenden Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von §12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 1.396 m². Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

9. Änderungen am Bebauungsplan

Zum Auslegungsbeschluss wurden nachrichtliche Änderungen vorgenommen, die jedoch keine Auswirkung auf den Abwägungsprozeß im Verfahren haben:

- Begründung, Pkt. 1-7: Die Begründung wurde vollständig überarbeitet und ergänzt.
- Text. Festsetzungen, Pkt. 1.1.1.1: Wohnungen sind ab dem 3. Obergeschoss gefordert (bisher ab dem 2. OG).
- Text. Festsetzungen, Pkt. 1.1.1.2: Wohnungen sind im Erdgeschoss nicht zulässig (bisher möglich).
- Textl. Festsetzungen, Pkt. 1.3.3.1: Die Definition der abweichenden Bauweise wurde angepasst und lautet: Die abweichende Bauweise wird als Grenzbebauung definiert, wobei im Bereich des südlichen Baukörpers (entlang Gartenstraße) folgende Abstandsflächen einzuhalten sind: zur östlichen

Grundstücksgrenze ein Abstand von mind. 3,50 m und zur südlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von mind. 3,00 m.

- Textl. Festsetzungen, Pkt. 1.5.2. Ausnahmsweise zulässig ist das Errichten einer Doppelgarage auf den Flächen für Stellplätze als Ersatz für die Garage auf Flst. Nr. 588/6.
- Textl. Festsetzungen, Pkt. 1.6.1: Ergänzung der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen: Anpflanzung von mittelkronigen Bäumen. Die Baumstandorte sind auf den qualifizierten Freiflächengestaltungsplan abzustimmen und können von der dargestellten Lage abweichen. Der Aufbau des durchwurzelbaren Pflanzsubstrats im Bereich der Baumstandorte muss mind. 60 cm betragen.
- Textl. Festsetzungen, Pkt. 2.1.2: Festsetzung zur Begrünung der Tiefgarage wurde angepasst und lautet: Die Tiefgarage ist außerhalb von befestigten Erschließungs- und Freiflächen zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 40 cm betragen.
- Textl. Festsetzungen, Pkt. 3.3: Hinweis zur Denkmalpflege wurde angepasst
- Textl. Festsetzungen, Pkt. 3.4: Hinweis zum Hochwasserschutz wurde mit aufgenommen.
- Zeichn. Festsetzungen: Anpassung des Umgriffs im nördlichen Geltungsbereich, resultierend aus dem geänderten Baufeld im Norden.
- Zeichn. Festsetzungen: Vergrößerung des nördlichen Baufensters, resultierend aus dem Fortschritt der Entwurfsplanung, zusätzliche Erschließung.
- Zeichn. Festsetzungen: Erhöhung der zulässigen Höhe im nördlichen Baufenster von 488,20 m auf 488,40 m, resultierend aus dem Fortschritt der Entwurfsplanung (auch im Pkt. 6.2 der Begründung).
- Zeichn. Festsetzungen: Vergrößerung des südlichen Baufensters nach Norden, resultierend aus dem Gestaltungsbeirat, der ein Herausarbeiten des Hauptbaukörpers in der Nordfassade angeregt hatte.
- Zeichn. Festsetzungen: Festsetzung der Arkaden im Erdgeschoss des südlichen Baufensters.
- Zeichn. Festsetzungen: Verlagerung und Reduzierung der Baumstandorte
- Zeichn. Festsetzungen: Anpassung der Umgrenzung der Tiefgarage
- Zeichn. Festsetzungen: Verlagerung und Ergänzung der oberirdischen Stellplatzflächen und Verzicht auf Festsetzung der oberirdischen Garagenanlage im südöstlichen Plangebiet.

10. Weiteres Vorgehen

Satzungsbeschluss angestrebt im September 2016

Baubeginn Herbst 2016

Bezug Frühjahr 2018

11. Kosten

Auf privaten Flächen des Investors entstehen der Stadt keine Kosten.

Im Überschneidungsbereich zu öffentlichen Flächen wird die Verteilung der Kosten durch einen Durchführungsvertrag geregelt.

Ordnungsmaßnahmen und Neugestaltung öffentlicher Flächen sollen, wenn möglich im Rahmen der Sanierung gefördert werden.