Aufstellung B-Plan 102
und (Teil-)Aufhebung der B-Pläne 11 und 51

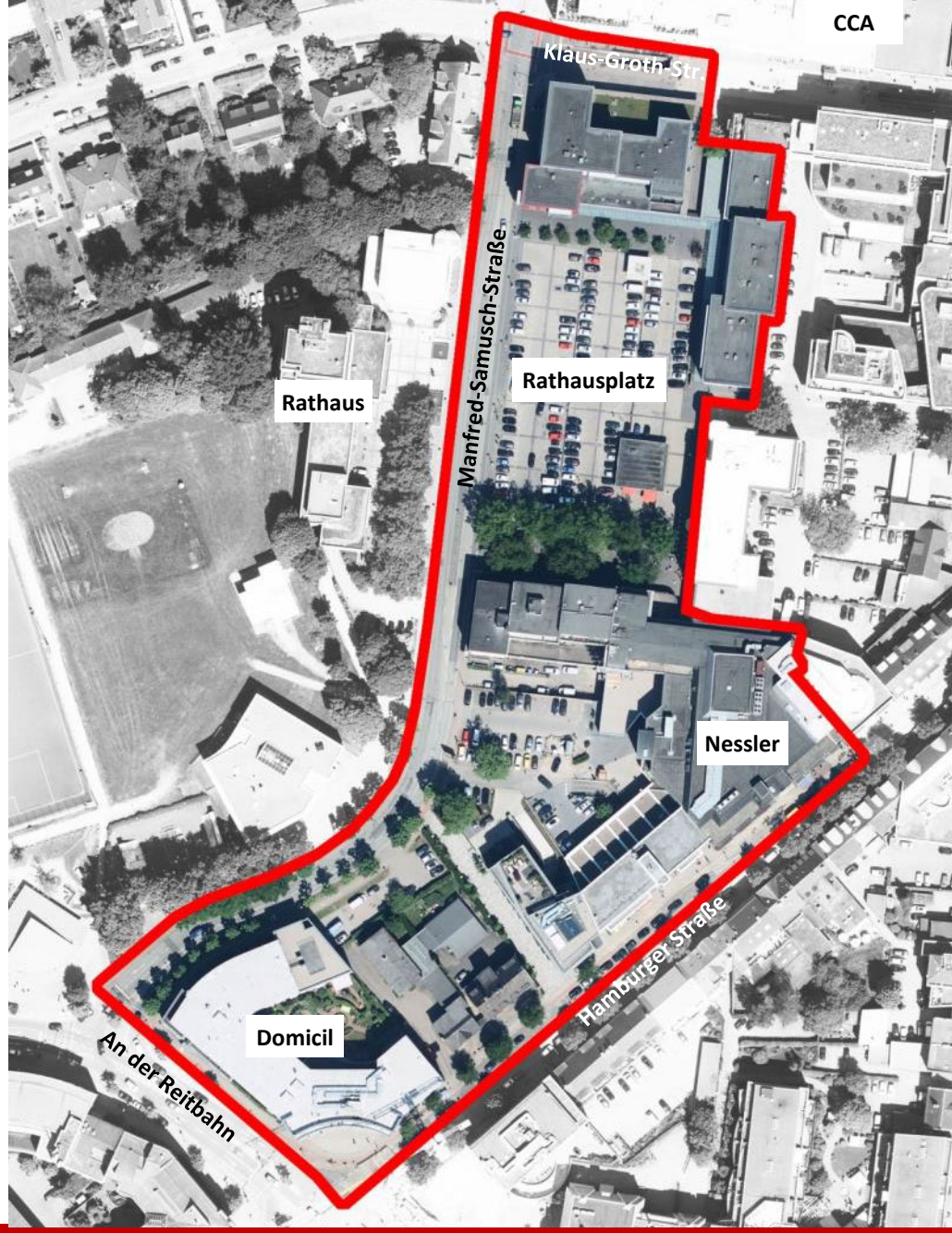
für das Gebiet zwischen Manfred-Samusch-Straße, An der Reitbahn, Hamburger Straße, Lehmannstieg und Klaus-Groth-Straße

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
nach § 3 (1) BauGB

Ablauf der Veranstaltung

1. Entwicklung des Gebietes
2. Bestandsituation
3. Bebauungsvarianten
4. Geltendes Planungsrecht
5. Vorentwurf B-Plan und Umweltbericht
6. Aufhebung alte B-Pläne
7. Diskussion

Geltungsbereich



Entwicklung der Hamburger Straße

1930

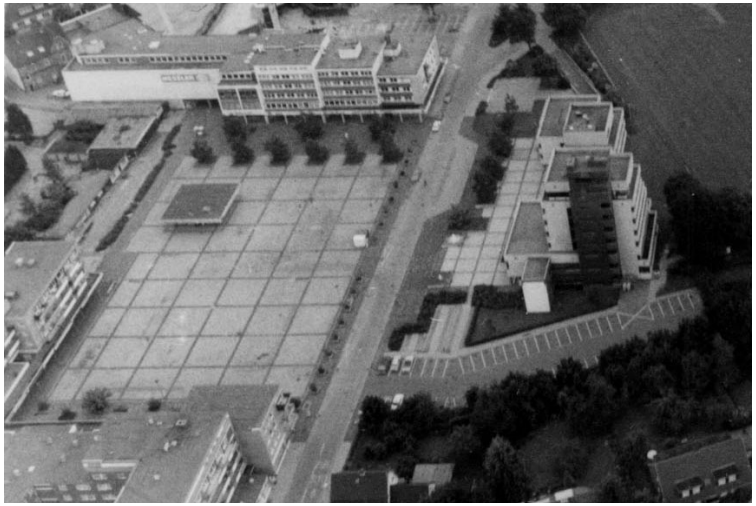
1965

2017

Entwicklung des Rathausplatzes

1930

1963



1970er

2018

Entwicklung der Manfred-Samusch-Straße

1930

1991

2018

Bestandssituation

Rathausplatz

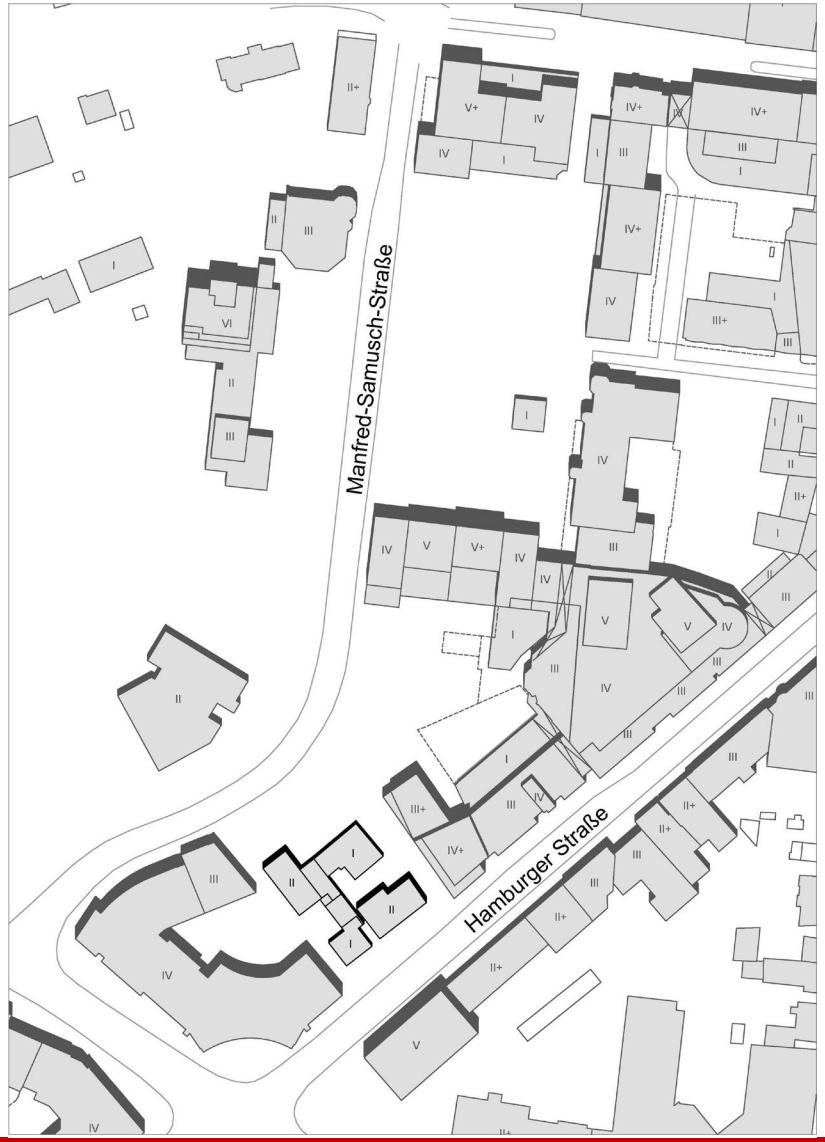
Manfred-Samusch-Straße

Hamburger Straße

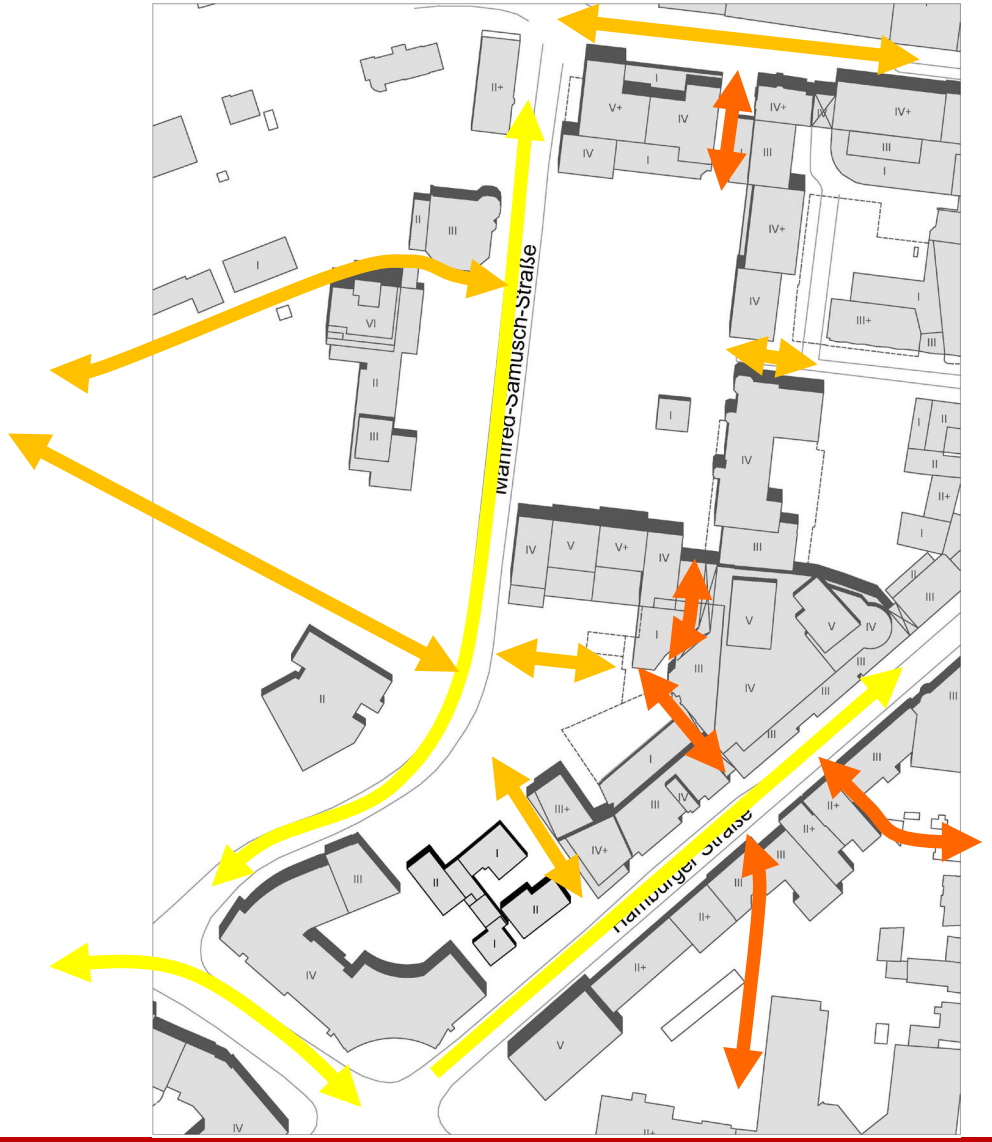
Bestandssituation

- Hohe Entwicklungsdynamik in der Innenstadt
- Derzeit gültiges Planungsrecht lässt weitere geplante Bauvorhaben entlang der Manfred-Samusch-Straße nicht zu

Bestandssituation



Bestandssituation - Wegebeziehungen



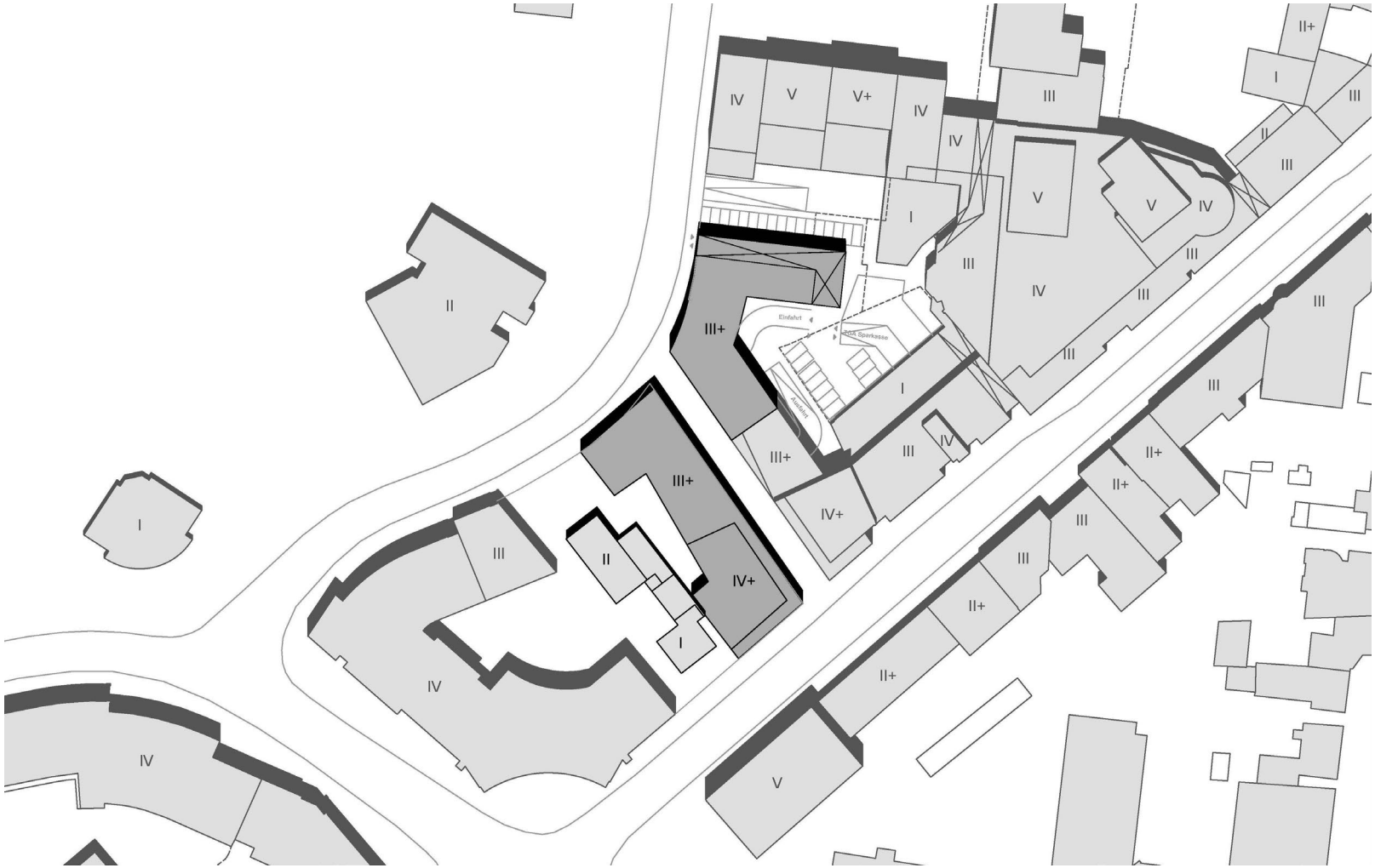
Motorisierter Individualverkehr

Fußgänger und Radfahrer

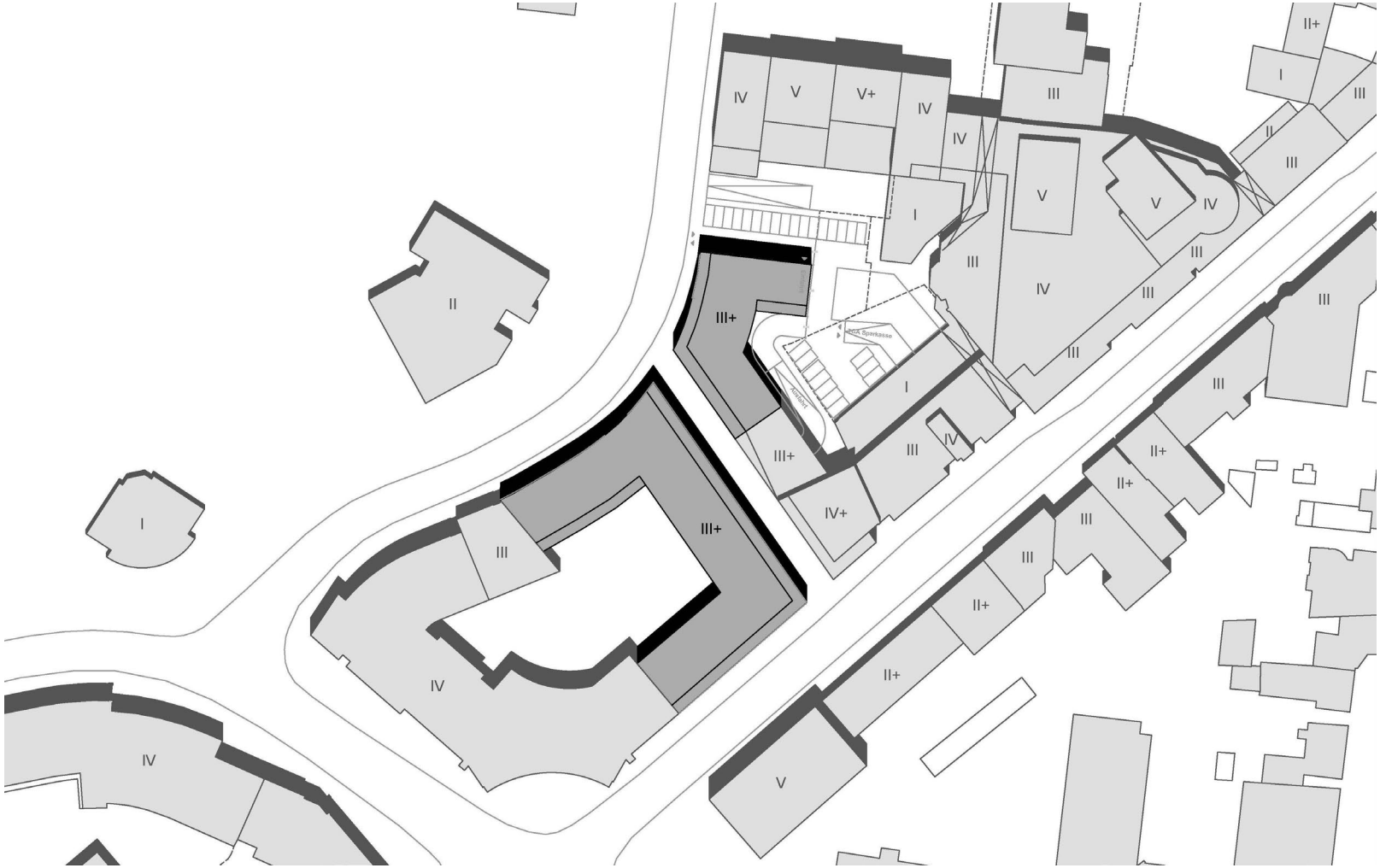
Fußgänger

Bestandssituation – Hamburger Straße

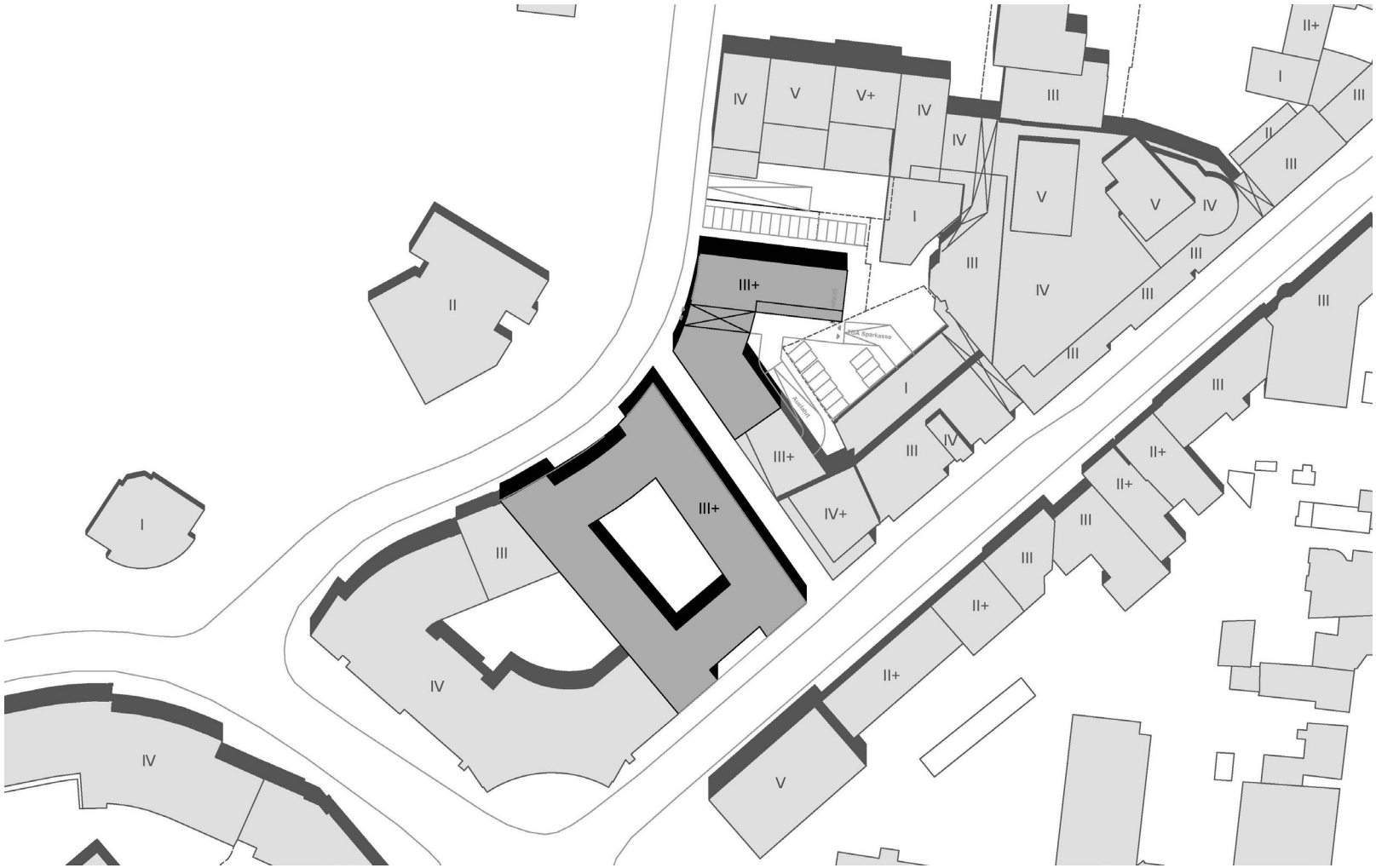
Bauvoranfragen



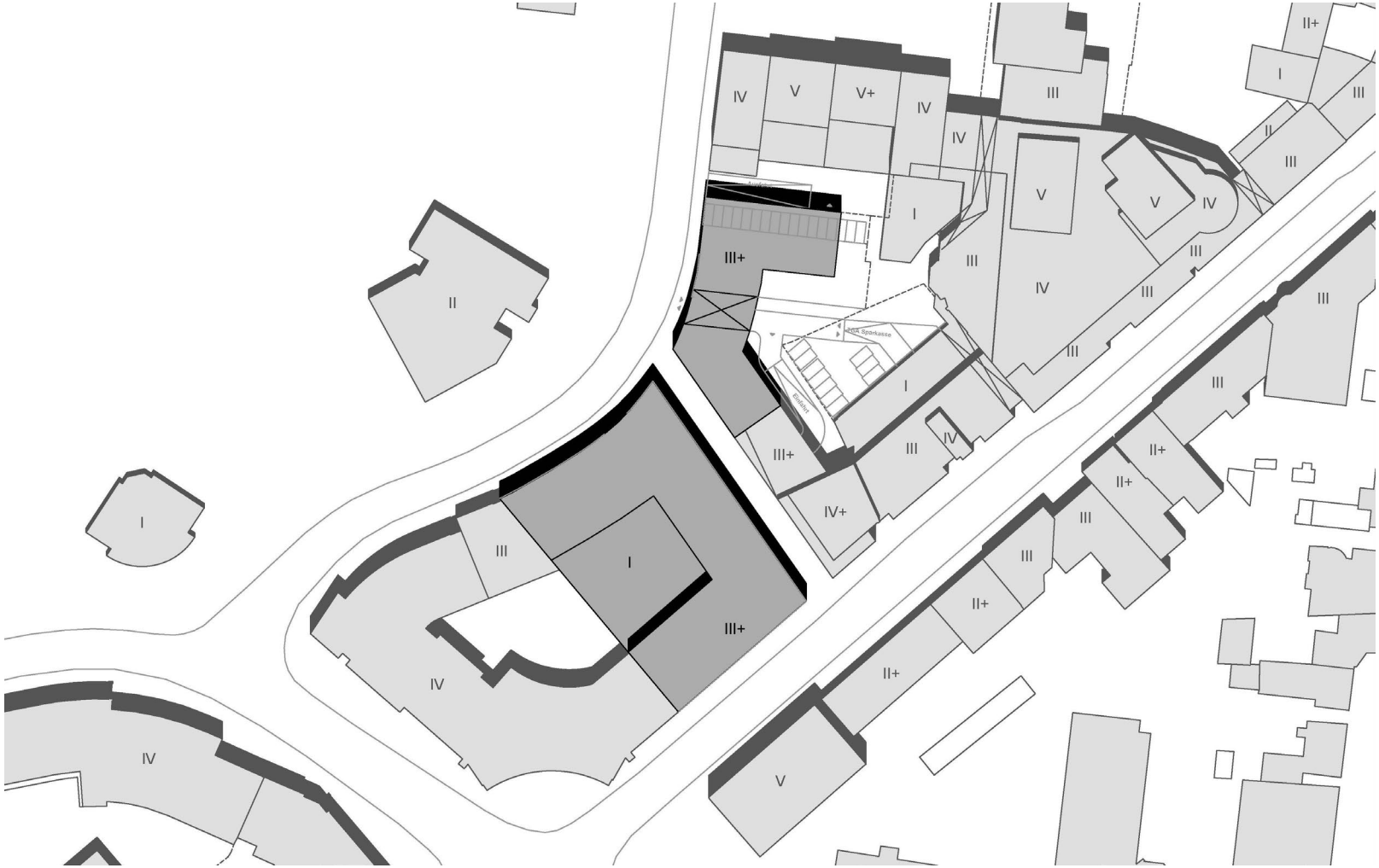
Bebauungsvariante 1



Bebauungsvariante 2

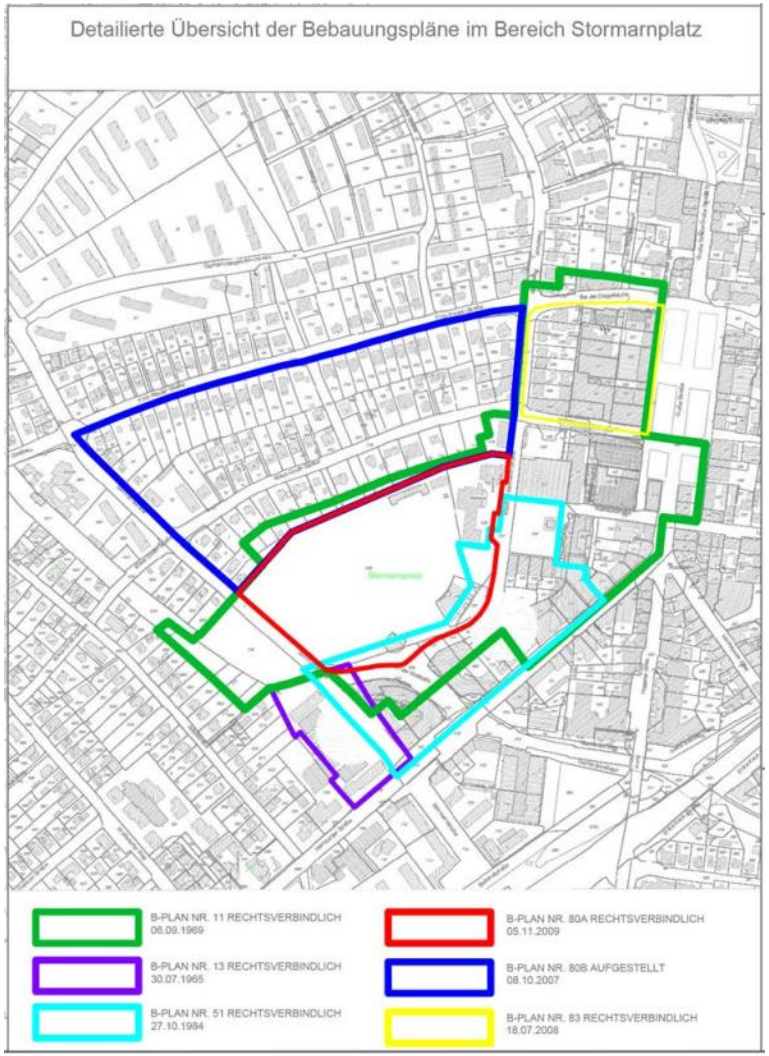


Bebauungsvariante 3

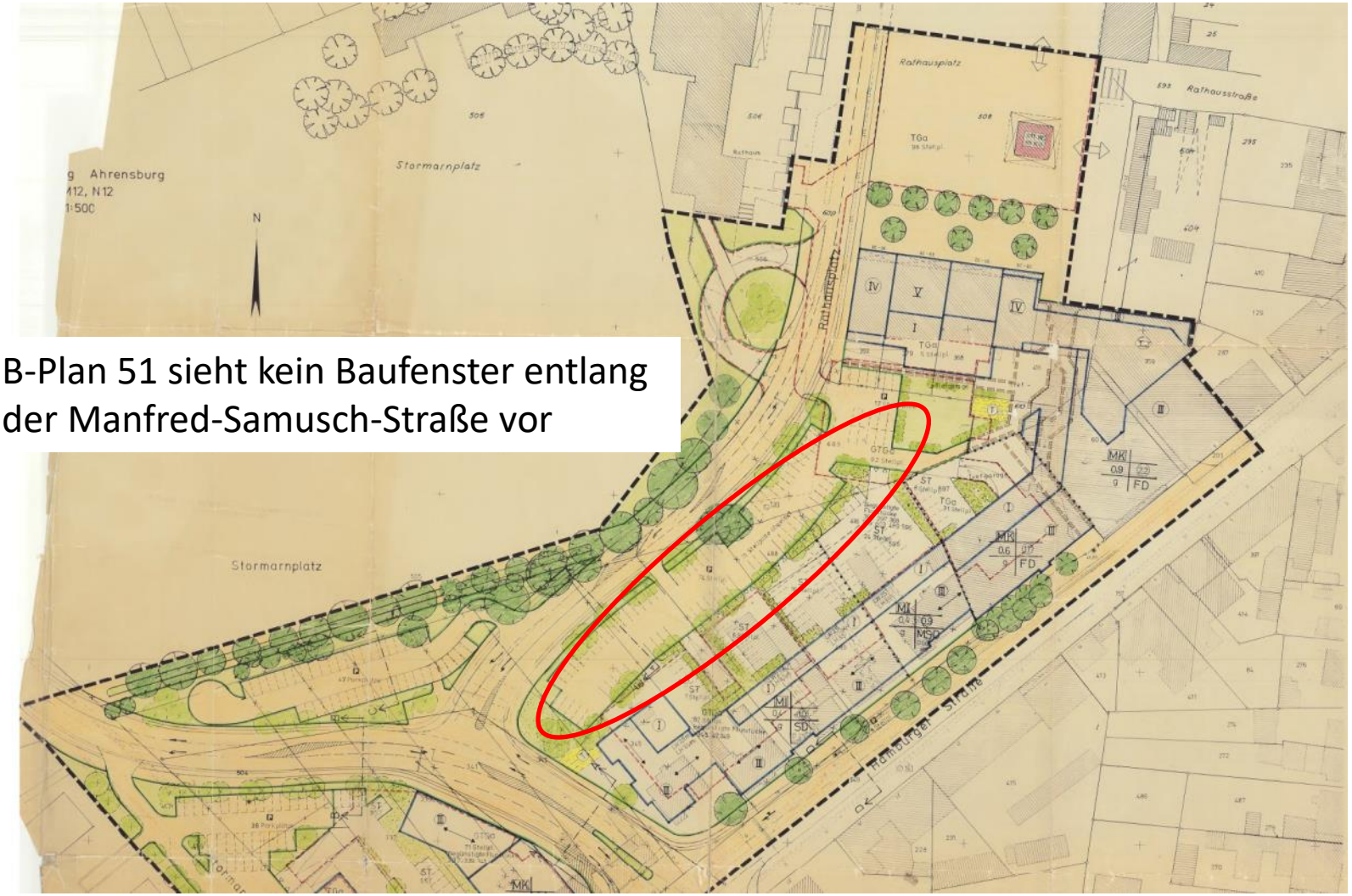


Geltendes Planungsrecht

- Im westlichen Innenstadtbereich liegen diverse Bebauungspläne übereinander
- Zwischen Hamburger Straße und Manfred-Samusch-Straße gilt seit 1984 B-Plan Nr. 51
- Diverse Änderungen des B-Plans Nr. 51 wurden nie rechtskräftig



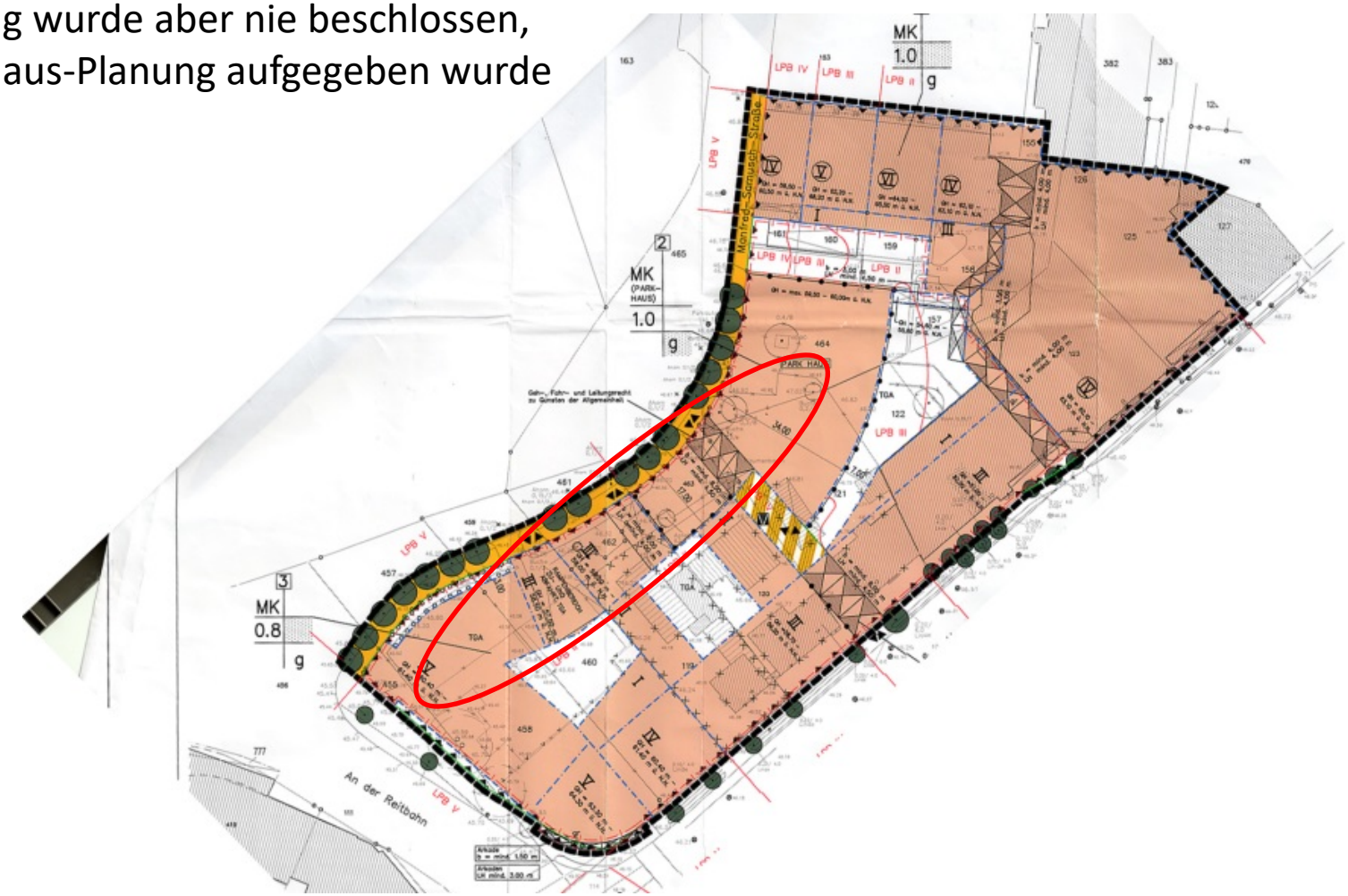
Geltendes Planungsrecht



B-Plan 51 sieht kein Baufenster entlang der Manfred-Samusch-Straße vor

Geltendes Planungsrecht

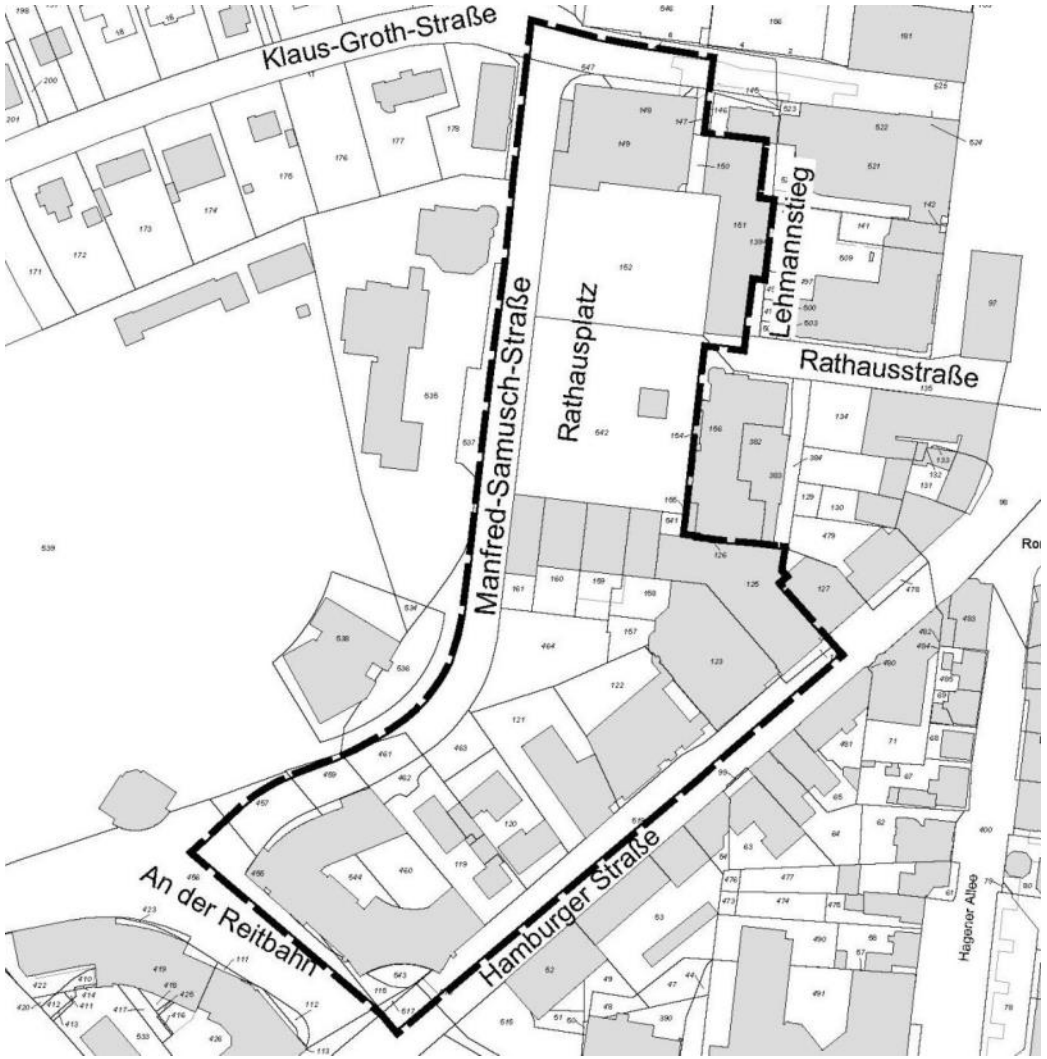
4. Änd. B-Plan 51 sah Baufenster vor.
Änderung wurde aber nie beschlossen,
da Parkhaus-Planung aufgegeben wurde



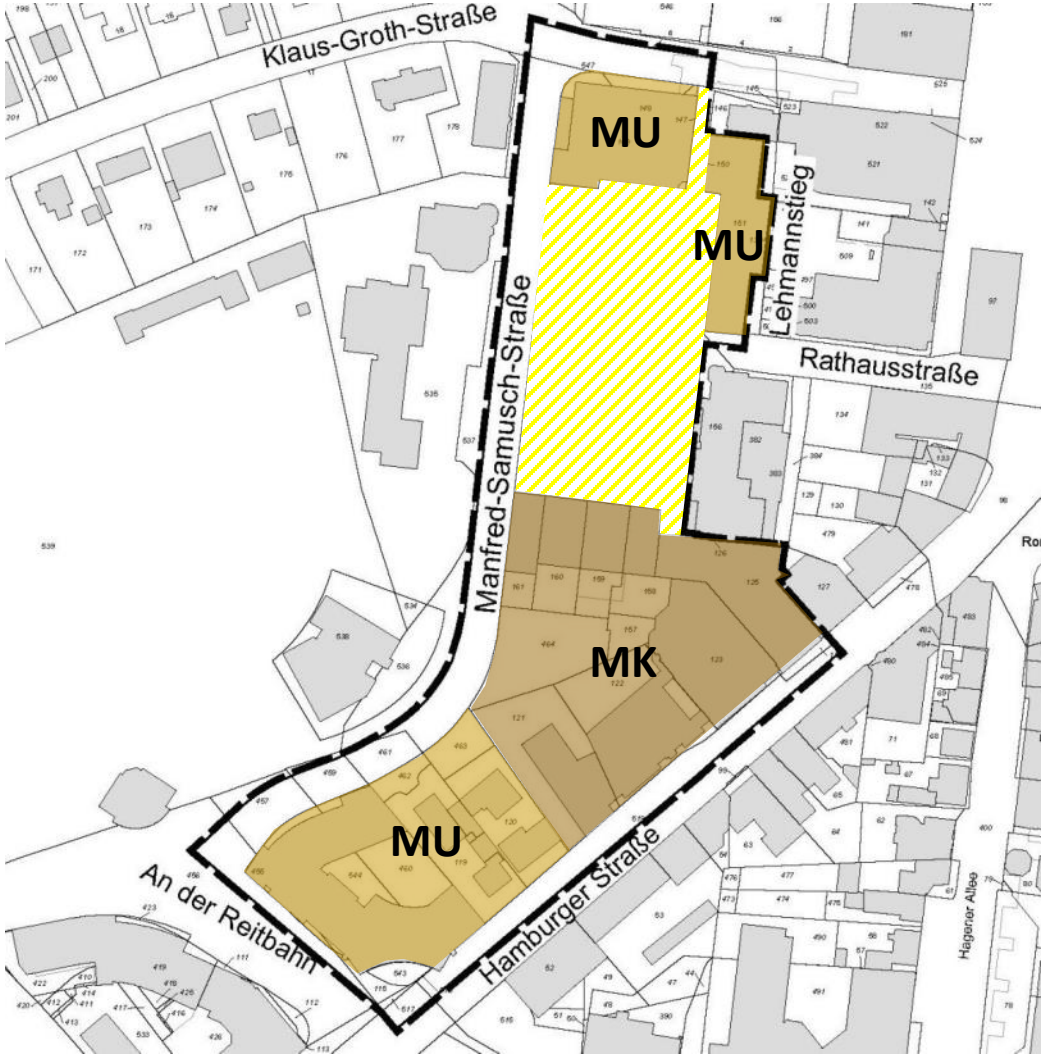
Planungsziele

- Ermöglichen einer dichteren Bebauung, um der Bedeutung des Bereichs als Innenstadtlage gerecht zu werden und um weitere Flächenpotenziale nutzbar machen zu können.
- Schließung der Raumkante entlang der Manfred-Samusch-Straße
- Aufräumen alter Planungen

B-Plan 102 - Geltungsbereich



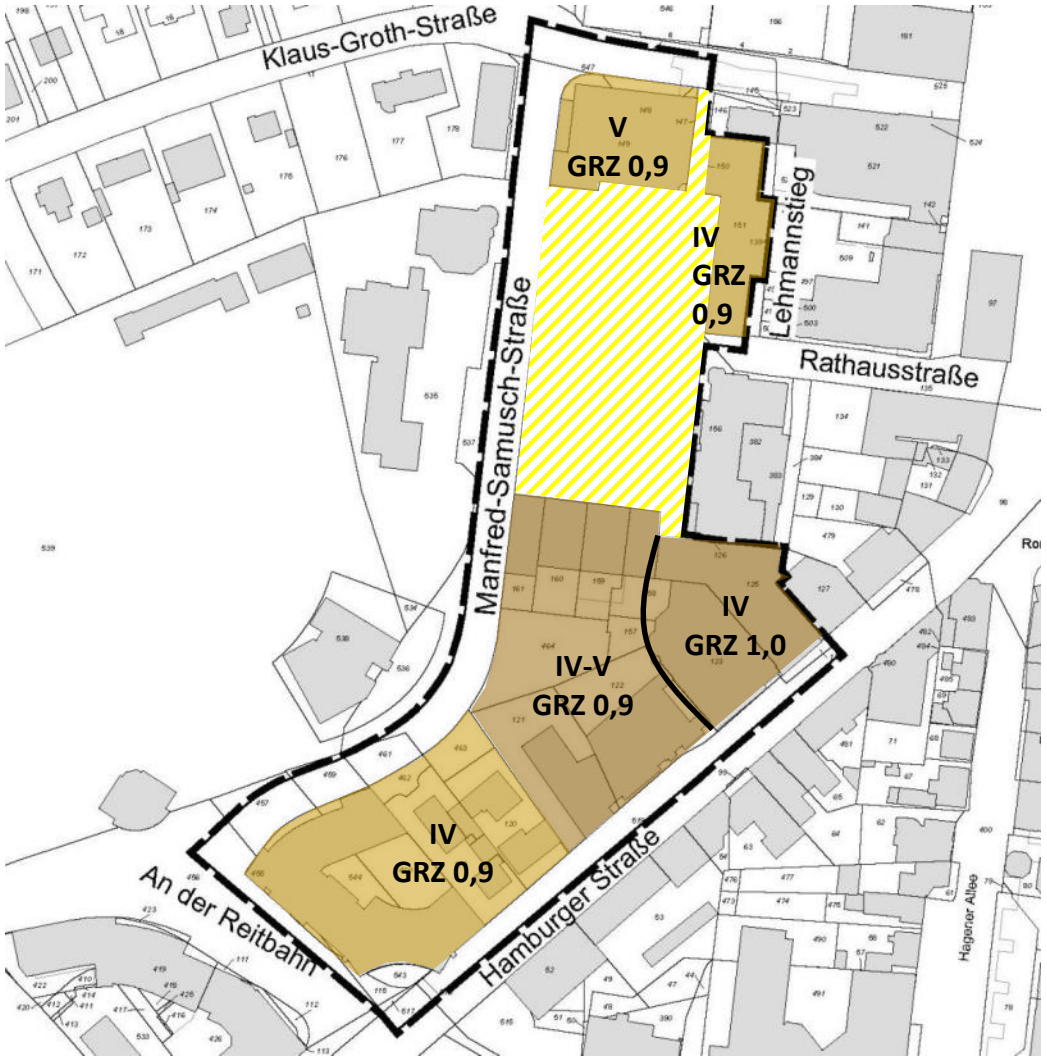
Vorentwurf B-Plan 102 – Art der baulichen Nutzung



MU = Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
dient dem Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben

MK = Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
dient überwiegend Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen

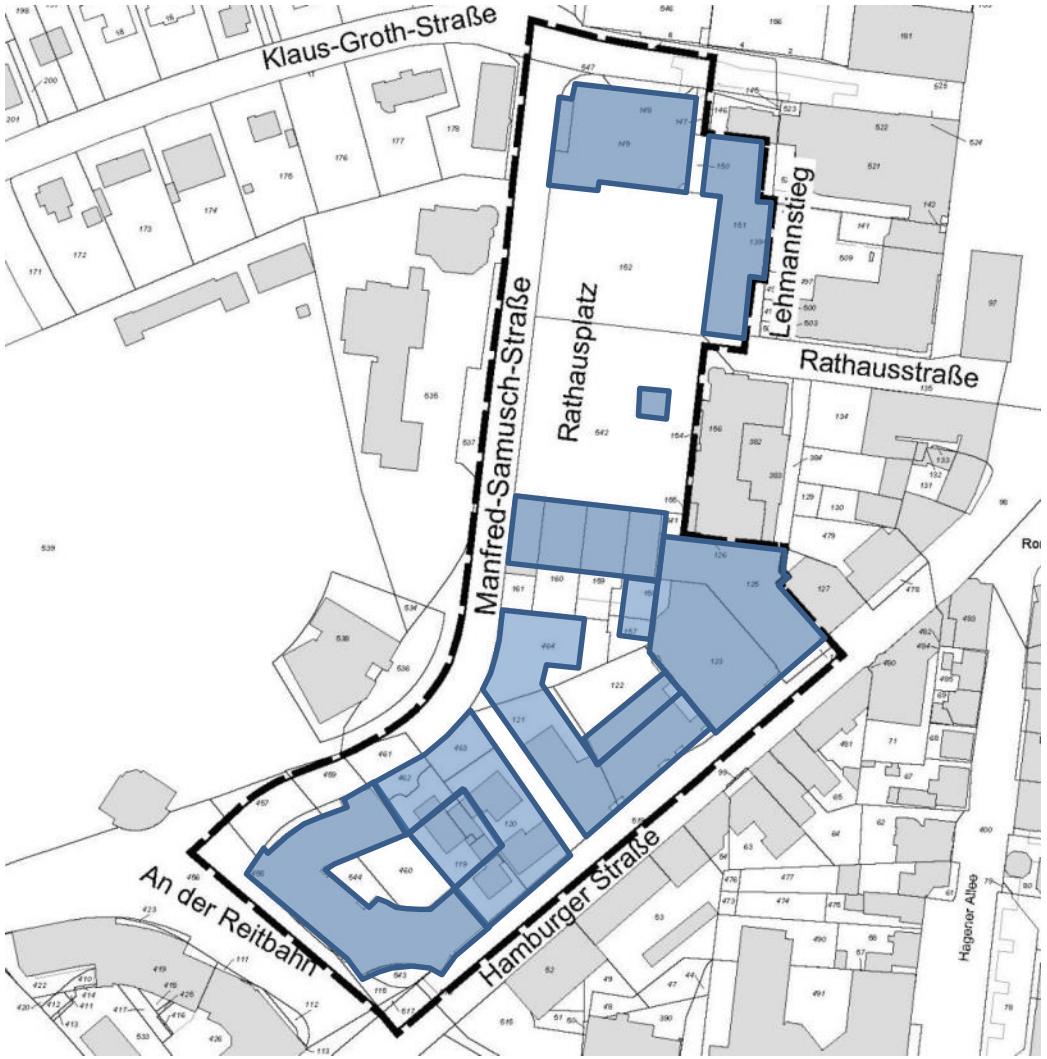
Vorentwurf B-Plan 102 – Maß der baulichen Nutzung



V = Anzahl der Vollgeschosse

GRZ = Grundflächenzahl
Anteil der Grundstücksfläche, die maximal überbaut werden darf

Vorentwurf B-Plan 102 – Überbaubare Grundstücksflächen



Baufenster
Fläche, die überbaut werden darf

Vorentwurf B-Plan 102 – Umweltbericht

<u>Bewertung der Umweltauswirkungen</u>

- Schutzgüter Boden und Klima werden durch geplante Flächenversiegelung vermutlich beeinträchtigt
- Darüber hinaus wird keine erhebliche Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfenden Schutzgüter erwartet
- Genaue Prüfung und Festsetzung von Ausgleichmaßnahmen erfolgen im weiteren B-Plan-Verfahren

Vorentwurf B-Plan 102 – Umweltbericht

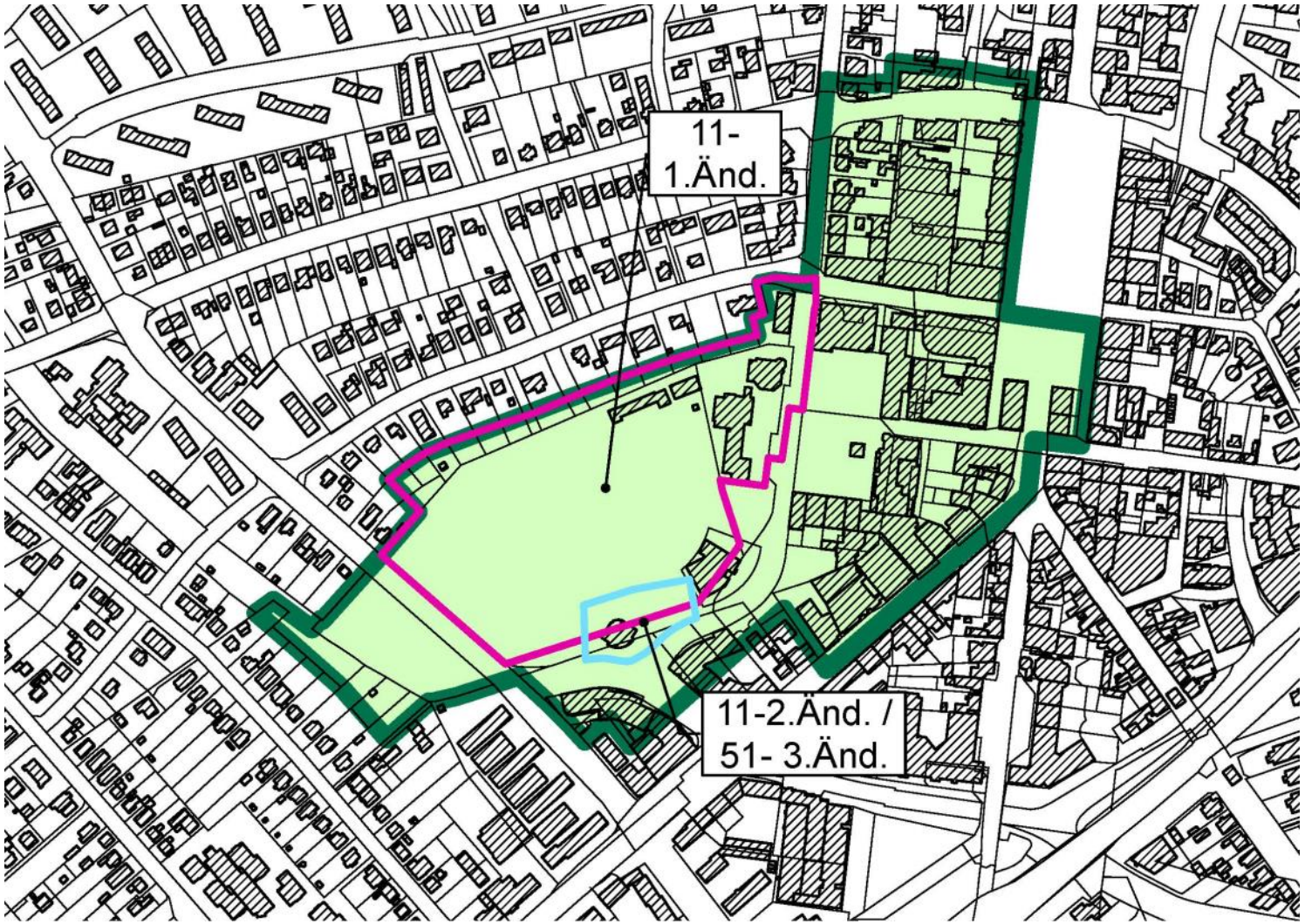
<u>Artenschutzrechtliche Betrachtung</u>

- Bestandsaufnahme erfolgte im Frühjahr 2018
- Nur ungefährdete und anpassungsfähige Brutvogelarten vorhanden
- Aktivitäten von Fledermäusen und weiteren nach FFH-Richtlinie gelisteten Arten wurden nicht beobachtet
- Minimierung der Beeinträchtigungen durch Bauzeitenregelung (Abriss- und Fällarbeiten in den Wintermonaten)

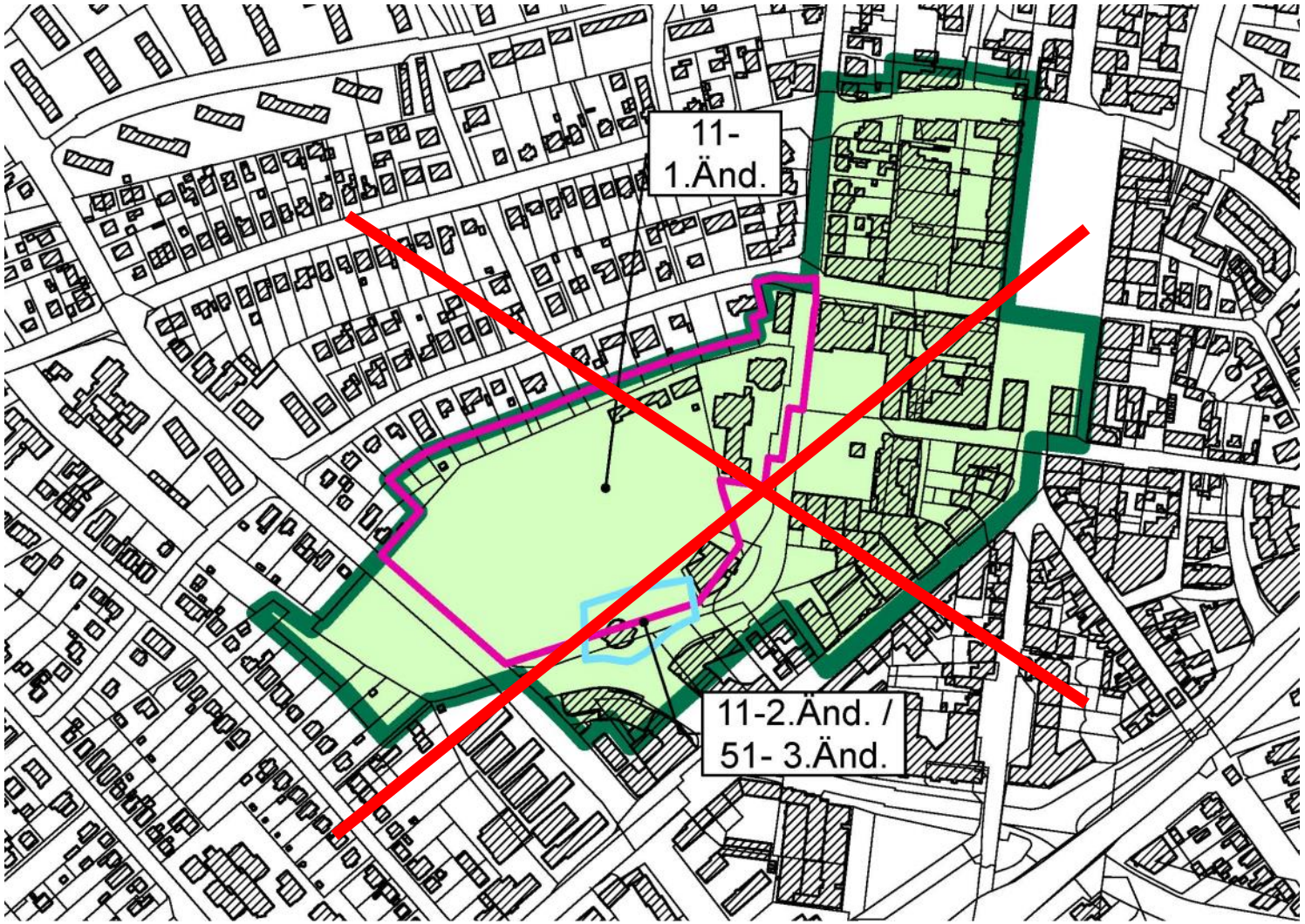
Aufhebung B-Plan Nr. 11

- Bebauungsplan wurde in der Vergangenheit weitestgehend überplant
- Sinn und Zweck des B-Plans daher nicht mehr gegeben ⇨ B-Plan soll inkl. Änderungen aufgehoben werden
- Nicht überplanter Teilbereich um den Rathausplatz soll im neuen B-Plan Nr. 102 planungsrechtlich gesichert werden

Aufhebung B-Plan Nr. 11

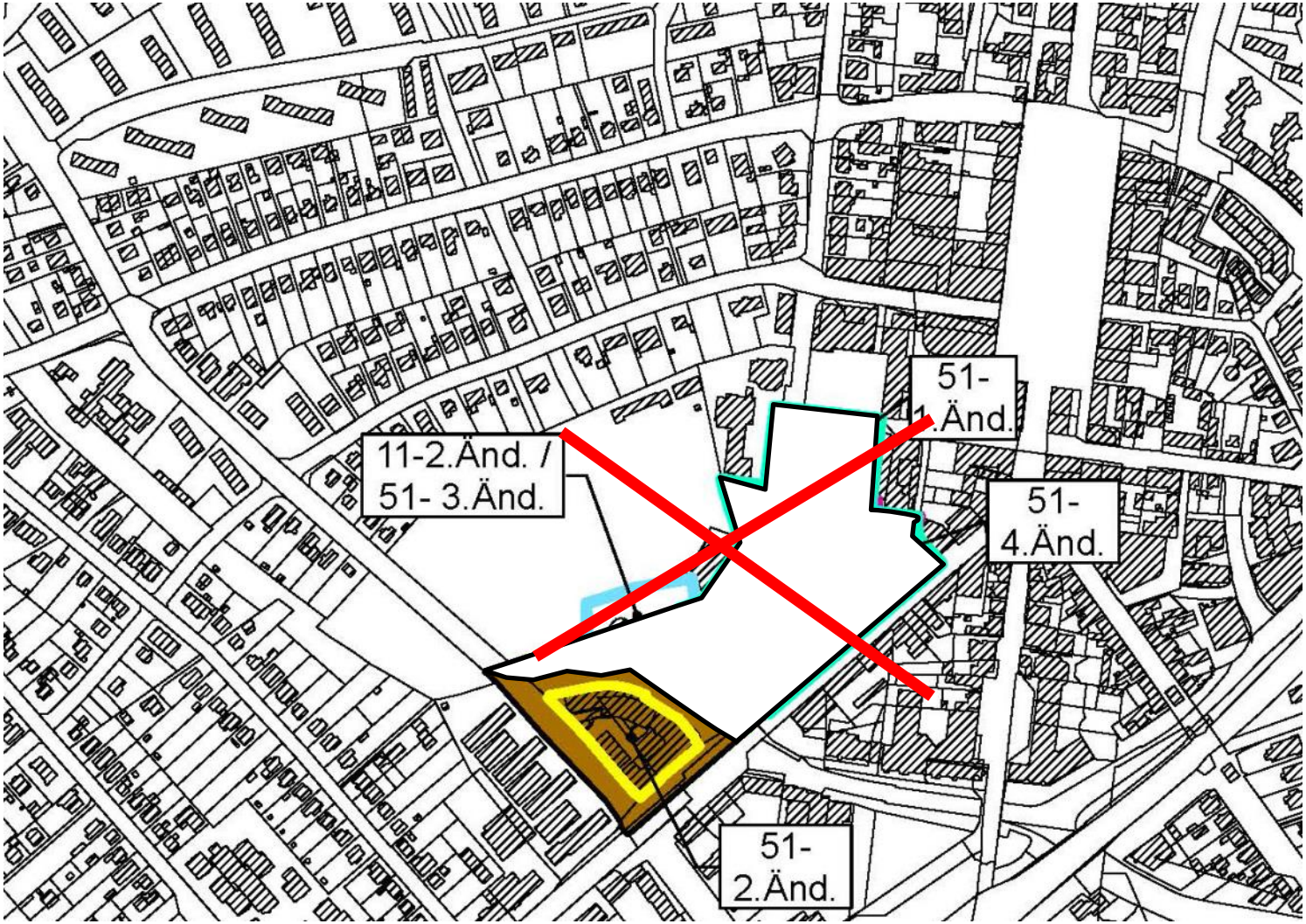


Aufhebung B-Plan Nr. 11



Änderungen B-Plan Nr. 51

Teilaufhebung B-Plan Nr. 51



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!