Anlage 2 zur Drucksache Nr……..

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Ausweisung eines Sondergebietes für Büro- und Verwaltungsgebäude und Bildungseinrichtungen

Stadtteil: Oststadt

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1293, 2. Änderung – Andreas-Hermes-Platz

Geltungsbereich: Verlängerung nördliche Straßenbegrenzung der Weißekreuzstraße nach Westen, südliche Gebäudekante des Raschplatzpavillons, östliche Straßenbegrenzungslinie Lister Meile, nördliche Straßenbegrenzung Berliner Allee.

Darstellung im Flächennutzungsplan:
Gemischte Baufläche

<u>Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:</u>

Im Planbereich gelten zurzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1293, der lediglich im östlichen Bereich in Verlängerung der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Weißekreuzstraße in einer Breite von 50 m ein Kerngebiet mit den Ausnutzungsziffern von 6 – 8 Geschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 3.0 festsetzt.

Alle übrigen Flächen im vorgesehenen Geltungsbereich sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Planerisches Ziel ist es, eine angemessene Nachverdichtung an einem verkehrlich gut erschlossenen Standort vorzubereiten und gleichzeitig eine stadträumliche Aufwertung am Cityring durch qualitätvolle Hochbauvorhaben zu erreichen.

Da das geltende Planungsrecht eine solche Entwicklung nicht zulässt, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch ein Bauleitplanverfahren geschaffen werden.

<u>Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen</u>

Der Planbereich liegt angrenzend am Cityring im Übergang vom Raschplatz/Hauptbahnhof zur Oststadt. Nördlich direkt angrenzend befindet sich, überwiegend in eingeschossiger Bauweise, der Raschplatzpavillon, ein Kulturzentrum von stadtweiter Bedeutung, der in einem festgesetzten Kerngebiet liegt.

Entlang der nördlichen Seite des City-Ringes stehen benachbart unterschiedliche große Büro- und Verwaltungsgebäude, die mit ihren relativ unempfindlichen Nutzungen angemessene

Präsenz im Stadtraum entwickeln können und die rückwärtig gelegenen Wohngebiete vor den Emissionen des Durchgangsverkehrs schützen.

Derzeitige Nutzungen auf der zu überplanenden Fläche sind zum einen eine aufwändig ausgestaltete Treppenanlage mit dem nördlichen Zugang zur -1 - Ebene des Raschplatzes. Alle übrigen Flächen sind Bestandteil des Andreas-Hermes-Platzes, einer öffentlich nutzbaren Freifläche, die im Zusammenhang mit dem östlich benachbarten Bankgebäude geplant und realisiert wurde.

Ausgehend von den bestehenden städtebaulichen Gegebenheiten sollen mit diesem Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung am Cityring mit einer kerngebietstypischen Bauweise geschaffen werden.

Mit dem geplanten Sondergebiet für Büro- und Verwaltungsgebäude und Bildungseinrichtungen soll neben unterschiedlichen Dienstleistern mit ergänzenden Branchen auch gezielt die Nutzung einer Volkshochschule an diesem Standort ermöglicht werden. Mit dieser Art der Festsetzung können die baulichen Nutzungen an diesem Standort gezielt gesteuert und evtl. Fehlentwicklungen vermieden werden. Die Ausweisung eines Kerngebietes, in dem z.B. auch großflächiger Einzelhandel und Großgaragen usw. zulässig wären, ist aufgrund einer Vielzahl von nicht für diesen Standort geeigneten Nutzungen weniger angemessen.

Das geplante Maß der baulichen Nutzung mit 8 – 10 Geschossen ist aus dem städtebaulichen Kontext entwickelt und soll in der Höhenentwicklung zwischen dem benachbarten 7-geschossigen Bankgebäude und der wesentlich höheren Komplexbebauung auf der anderen Seite der Lister Meile vermitteln.

Es sollen in jedem Fall 2 Einzelbaukörper an diesem Standort entstehen, da eine geschlossene Bauweise mit einem längeren Baukörper zwar eine größere Lärmabschirmende Wirkung hätte, aber auch eine größere optische Barrierewirkung entfalten würde.

Es ist beabsichtigt, den nördlichen Zugang zur Passerelle im Eckbereich zur Lister Meile zu überbauen bzw. in einen Neubau zu integrieren, sodass auch nördlich der Berliner Allee bereits eine Zugangsmöglichkeit in die – 1-Ebene zum Raschplatz bestehen bleibt.

Die Hochbauten sollen auf der Grundlage von Architektenwettbewerben realisiert werden. In diesem Zusammenhang müssen die Neuplanungen für die Freiflächen konzipiert werden. Die wichtige Fußwegebeziehung über die Platzfläche von der Weißekreuzstraße zur Lister Meile soll bestehen bleiben.

Verkehr

Aufgrund seiner Nähe zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt, ist das Plangebiet für alle Verkehrsarten sehr gut erschlossen. Dies gilt in erster Linie für den öffentlichen Schienennah- und Fernverkehr. Über die Passerelle und den Raschplatz ist der zentrale Innenstadtbereich zu Fuß gut zu erreichen. Unter dem Raschplatz befindet sich auch eine der wichtigsten Stadtbahnstationen.

Die gute Erreichbarkeit dieses Standortes wird noch ergänzt durch das bestehende Angebot für den ruhenden Individualverkehr in der direkt benachbarten Tiefgarage unter der Raschplatzhochstraße.

Umwelt

Die Lärmemissionen, die aufgrund der hier auf dem Cityring einschließlich der Hochstraße abzuwickelnden Verkehrsmengen auf die zukünftige Bebauung einwirken werden, müssen im weiteren Verfahren ermittelt werden, sodass mit geeigneten Festsetzungen gesunde Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden können.

Aufgrund der im Bebauungsplangebiet bereits bestehenden Baurechte findet die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Alle weiteren relevanten Umweltaspekte, die jetzt noch nicht absehbar sind, werden im weiteren Verfahren erhoben und bearbeitet.

Verfahren

Gemäß § 13 a des Baugesetzbuches ist es möglich, die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchzuführen, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind. Diese liegen für den aufzustellenden Bebauungsplan vor:

1. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, hier der baulichen Nachverdichtung auf einem innerstädtischen Grundstück.

2. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (ca. 6.600 m²).

3. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.

4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen.

Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen keine Kosten für die Stadt. Sofern städtische Grundstücke, auf denen mit diesem Bebauungsplanverfahren Baurechte geschaffen werden, verkauft werden können, ist mit entsprechenden Einnahmen zu rechnen.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung 61.11/10.09.2008

(Heesch)
Fachbereichsleiter