

Anlage zu DS0362/18/1

Abwägungsvorschlag zu den Einzelbeschlüssen 2.6 und 2.8 der Drucksache DS0362/18

2.6 Stellungnahme der Öffentlichkeit zum Denkmalrechtlichen Umgebungsschutz/ Stadtbild

a) Stellungnahme:

Es wird vorgetragen, dass dem gebotenen denkmalrechtlichen Umgebungsschutz nicht entsprochen werden würde (Größe / Kubatur und Anordnung sowie Farbgebung des POCO-Marktes). Es wird die Objektplanung des POCO-Marktes gefordert.

b) Abwägung:

Der Sachverhalt der geänderten Gebäudeanordnung des POCO-Marktes gegenüber den Vorstellungen vor Beginn der Aufstellung des vBP wird wie folgt klargestellt:

Es ist Inhalt und Ziel eines Bauleitplanverfahrens, alle relevanten Belange zu ermitteln, zu prüfen und nach sachgerechter Abwägung Festsetzungen für den Geltungsbereich zu treffen. Dabei sind in den einzelnen Bearbeitungsphasen im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen der Behörden, TöB und der Öffentlichkeit die Planungsinhalte zu gestalten und die Festsetzungen anzupassen, sodass eine städtebaulich abgestimmte Planung und gesicherte Erschließung nachgewiesen werden kann. Das ist vorliegend der Fall. Die ursprünglich geplante Gebäudeanordnung ist so nicht umsetzbar, sodass in Anbetracht der städtebaulichen Zielstellungen u. der verfügbaren Flächen eine andere Lösung zum Tragen kommt.

Bezüglich der Größe / Höhe baulicher Anlagen werden durch den vBP 223-1.3 die Festsetzungen des BP 223-1 nicht überschritten. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Gemäß rechtskräftigem BP sind folgende Bauhöhen zulässig:

- im Bereich des SO 1 (HGH): max. 16,5 m
- im Bereich des geplanten SO 2 (POCO): 9,0 bis 22,0 m
- im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Schule): V - VI Geschosse

Die einvernehmliche Abstimmung mit der oberen und der unteren Denkmalschutzbehörde ist i. R. d. Beteiligungs- und Aufstellungsverfahrens erfolgt, deren Hinweise entsprechend berücksichtigt. Jede bauliche Veränderung bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Damit ist die Einhaltung der entsprechenden Vorgaben und Auflagen abschließend gesichert.

Die Objektplanung für den POCO-Markt wird dem vBP beigelegt. **Im weiteren Verfahren ist ein Entwurf zu erarbeiten, der die Reduzierung der Massivität der Bebauung und die Anpassung an die städtebaulichen Gegebenheiten im Umfeld der Hermann-Gieseler-Halle und des Schlachthofareals durch Änderung der Gebäudekubatur in SO 2 enthalten soll und die farbliche Gestaltung des SO2 überarbeitet. Dabei können die CI-Farben von POCO beibehalten werden. Sie sollten jedoch anders strukturiert und weniger monolithisch gestaltet sein.**

Die gestalterische Einbindung der unterschiedlichen Gebäude wird durch die vorhandenen und die geplanten Gehölze sowie eine zusätzlich aufgenommene Begrünung von Fassadenteilen des POCO-Marktes verbessert. Um das zu demonstrieren, wurde eine Visualisierung der relevanten Blickbeziehungen auf die HGH erstellt, die den Unterlagen ebenfalls beigelegt wird. Ohne die Errichtung des POCO-Einrichtungsmarktes ist die geforderte denkmalgerechte Sanierung der HGH wirtschaftlich nicht darstellbar. Das ist den Vertragsbeteiligten von Anfang an bekannt und Gegenstand des Kaufvertrags.

Beschluss 2.6: Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.

2.8 Stellungnahme der Öffentlichkeit zum Maß der baulichen Nutzung

a) Stellungnahme:

Es wird angezweifelt, dass das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Gebäudeanordnung, -höhen, -grundfläche, Kubatur) erforderlich ist. Darüber hinaus wird die Anordnung des Baufelds im SO 2 kritisiert.

b) Abwägung:

Die Hinweise **werden im weiteren Verfahren teilweise** berücksichtigt.

Die Gebäudemaße (Grundfläche Baufeld und Höhen) entsprechen dem Erfordernis zur Unterbringung des POCO-Marktes mit Verkaufsräumen, Büro, Mitarbeiterbereich, Sanitär- und Nebenanlagen sowie Anlieferung und Lager. Aus der vorliegenden Objekt- und Gebäudeplanung ist ersichtlich, dass die Gebäudehöhe (nicht die lichte Raumhöhe) von 15 m erforderlich ist. Die Zweigeschossigkeit des POCO-Marktes ergibt sich aus den logistischen Abläufen zwischen Anlieferung, Lager und Verkauf und steht nicht zur Disposition. Dem Hinweis wird Rechnung getragen, indem die Objektplanung des POCO-Marktes den Planunterlagen beigelegt wird.

Bezüglich der Größe / Höhe baulicher Anlagen werden durch den vBP 223-1.3 die Festsetzungen des BP 223-1 nicht überschritten. Gemäß rechtskräftigem BP sind folgende Bauhöhen zulässig:

- im Bereich des SO 1 (HGH): max. 16,5 m
- im Bereich des geplanten SO 2 (POCO): 9,0 bis 22,0 m
- im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Schule): V - VI Geschosse

Grundfläche und Kubatur in allen Bauflächen und der Gemeinbedarfsfläche entsprechen den Festsetzungen des Rechtsplans.

Gleichwohl ist im weiteren Verfahren ein Entwurf zu erarbeiten, der die Reduzierung der Massivität der Bebauung und die Anpassung an die städtebaulichen Gegebenheiten im Umfeld der Hermann-Gieseler-Halle und des Schlachthofareals durch Änderung der Gebäudekubatur in SO 2 enthalten soll.

Eine Verschiebung des Baufelds im SO2 ist aus Gründen des Platzbedarfs nicht möglich, da der südliche Bereich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen der Anlieferzone vorbehalten ist.

Auch die Lage des Baufelds der Grundschule und die in der Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Höhe entsprechen dem notwendigen Maß der baulichen Nutzung. Eine Verschiebung des Baufelds ist aus Gründen des Platzbedarfs für die gem. TF 1.3.1 festgesetzten baulichen Anlagen nicht möglich. Die Baulinie an der W.-Kobelt-Straße wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Mit dieser Gebäudeanordnung wird der Blick von der W.-Kobelt-Straße direkt auf die HGH gelenkt und die Sicht auf den POCO-Markt verdeckt.

Beschluss 2.8: Der Anregung wird **teilweise** gefolgt.