

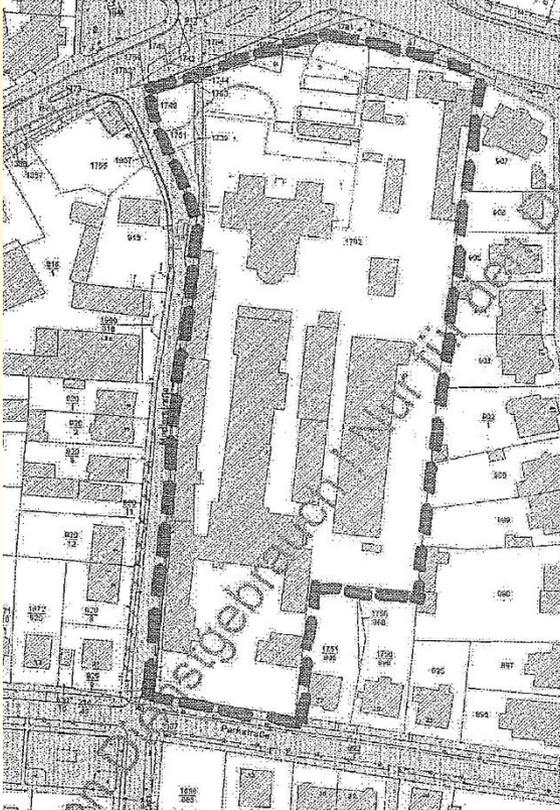
# Sachstand / Information über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung



## Vorbemerkung

- Verfahren nach § 13 a BauGB:
  - kein Umweltbericht
  - keine Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen
  - **keine frühzeitige Beteiligung erforderlich**
- **Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Plangebietes wird eine frühzeitige Beteiligung des Vorentwurfes durchgeführt, um alle Belange in den Entwurf einstellen zu können!**
- **Heute daher: Information des Ausschusses über die Inhalte des Vorentwurfs und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung**

## Stand Planverfahren



- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 30 am 18. Juli 2012 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
- Bekanntmachung im Amtsblatt vom 20.10.2012

Ziele gemäß Aufstellungsbeschluss:

- Städtebauliche Neuordnung mit gebietsverträglichen Nutzungen
- Hohes Maß an Nutzungsflexibilität (Wohnen und nichtstörende gewerbliche Nutzungen)

## Gutachterverfahren 2017



### Konkretisierung der Ziele für die Entwicklung des Gebiets:

- Öffnung des Gebiets für die Öffentlichkeit/ Möglichkeiten der Durchwegung
- Berücksichtigung der historischen Sichtachse zwischen Salztor und Schwurgericht
- Erhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Entwicklung einer Wohnbebauung im südlichen Grundstücksareal mit einer verträglichen Zahl an Wohneinheiten bzw. Dichte

## Gutachterverfahren 2017



### Konkretisierung der Ziele für die Entwicklung des Gebiets:

- Öffnung des Gebiets für die Öffentlichkeit/  
Möglichkeiten der Durchwegung

# Grundlage für weitere Entwicklung des Plangebiets



STÄDTEBAULICHER ENTWURF M 1:500

- Entwicklung einer Wohnbebauung im südlichen Grundstücksareal mit einer verträglichen Zahl an Wohneinheiten bzw. Dichte

## Bebauung nach § 34 BauGB entlang der Parkstraße



- TA-Sitzung am 14.07.2021:
  - Zustimmung zu einer Bebauung entlang der Parkstraße
  - Vorstellung eines möglichen städtebaulichen Konzepts für das Plangebiet

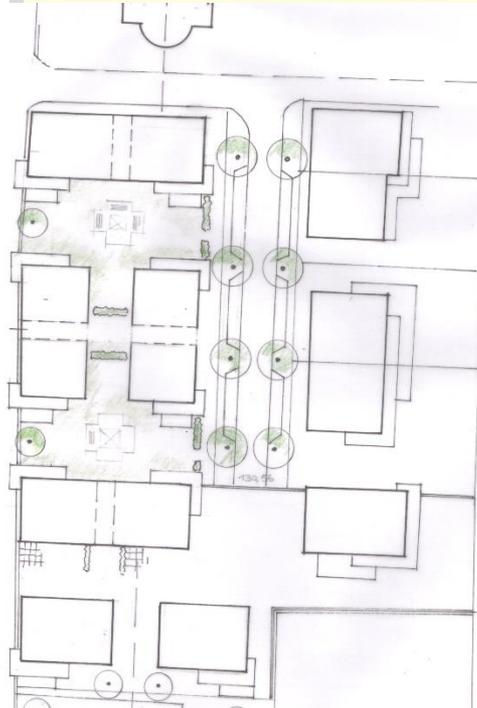


Städtebaulicher Entwurf  
Büro HOLZ Architekten und  
Ingenieure

## Strukturkonzept mit einer möglichen Bebauung

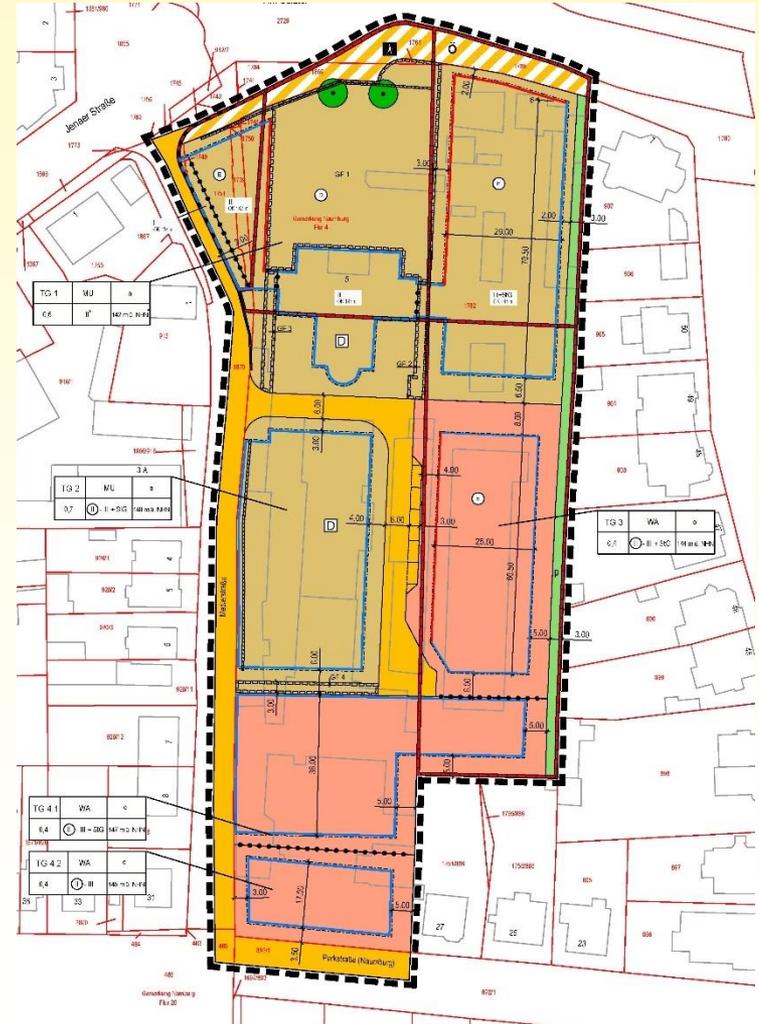


Vorschlag Bebauungsstruktur mit den Vorgaben des Bebauungsplanvorentwurfes evtl. Rückbau Hafthaus aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit und schwierigen Grundrissstrukturen



Städtebaulicher Entwurf  
Büro HOLZ Architekten und  
Ingenieure

## Strukturkonzept / Vorentwurf Bebauungsplan



## Strukturkonzept / Vorentwurf Bebauungsplan

### Allgemein sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit **Einschränkung der** maximalen Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup>
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### Ausgeschlossen sind:

- Tankstellen und Vergnügungsstätten



## Strukturkonzept / Vorentwurf Bebauungsplan

### Allgemein zulässig sind:

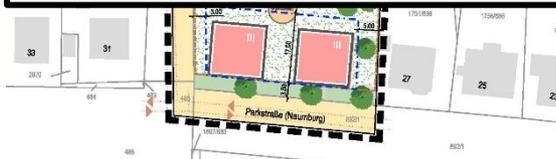
- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

### Ausgeschlossen sind:

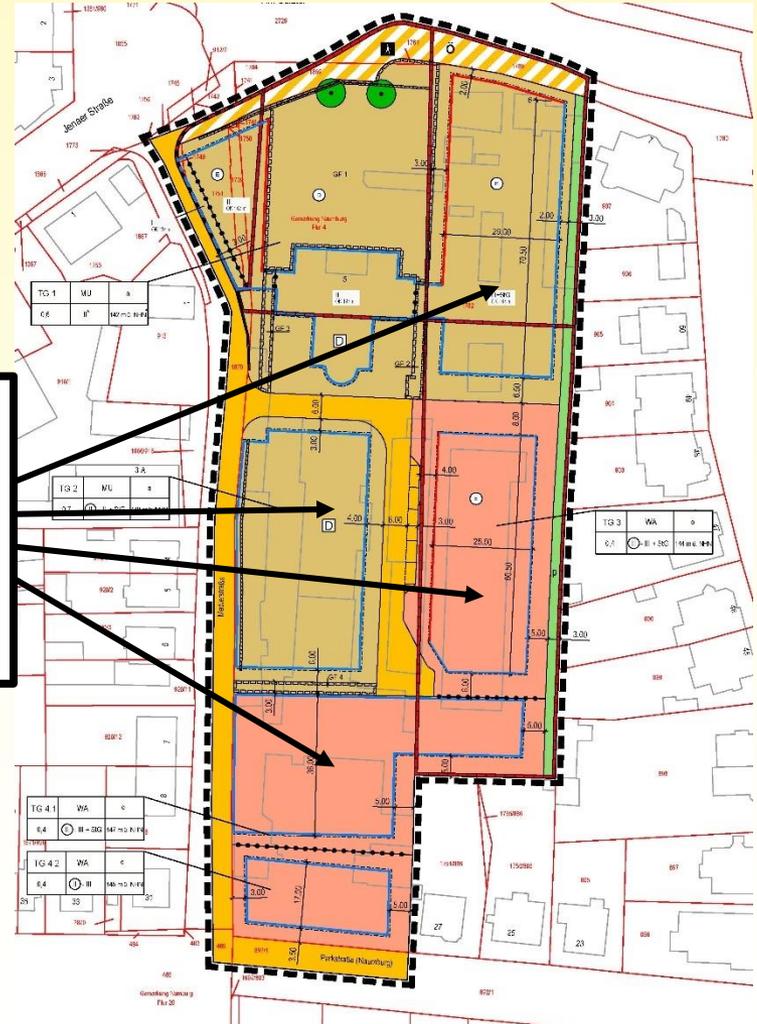
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen



## Strukturkonzept / Vorentwurf Bebauungsplan



Zahl der Vollgeschosse:  
Mehrheitlich II-III +  
Staffelgeschoss



## Weitere Festsetzungen

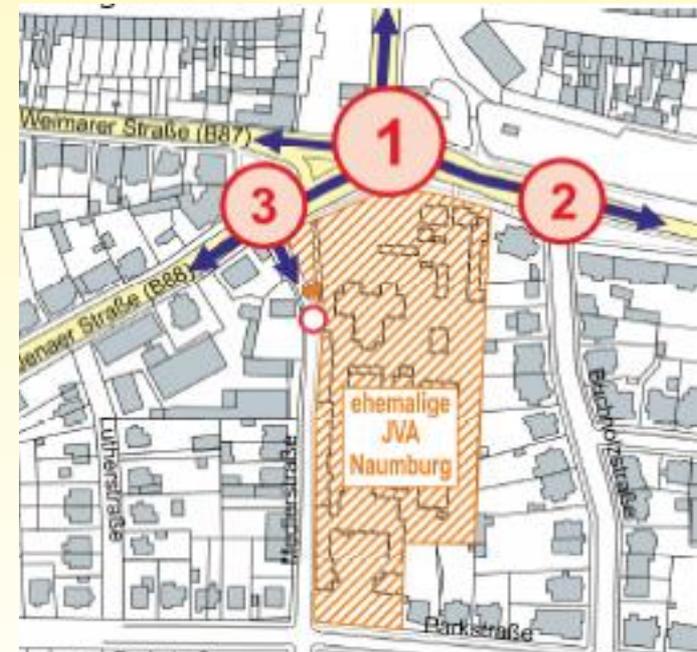
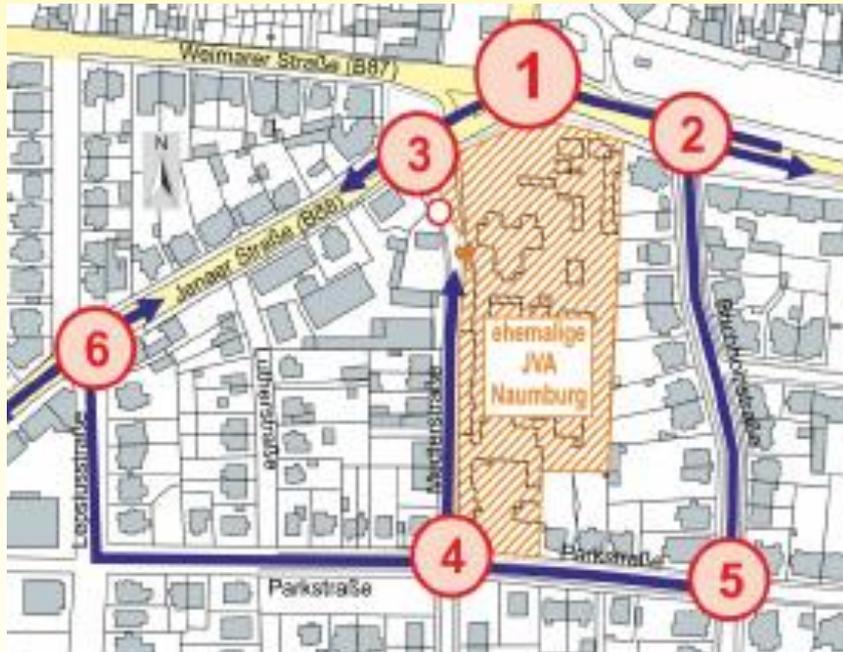
### ***Baugestalterische Festsetzungen:***

- Flach- oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 20 Grad
- Fassaden als Putz oder Sichtmauerwerk
- Farbgestaltung der Fassaden Pastellfarbtöne und helle Farben
- Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,5 m an Straßenräumen/Wegen

### ***Durchgrünung des Plangebietes:***

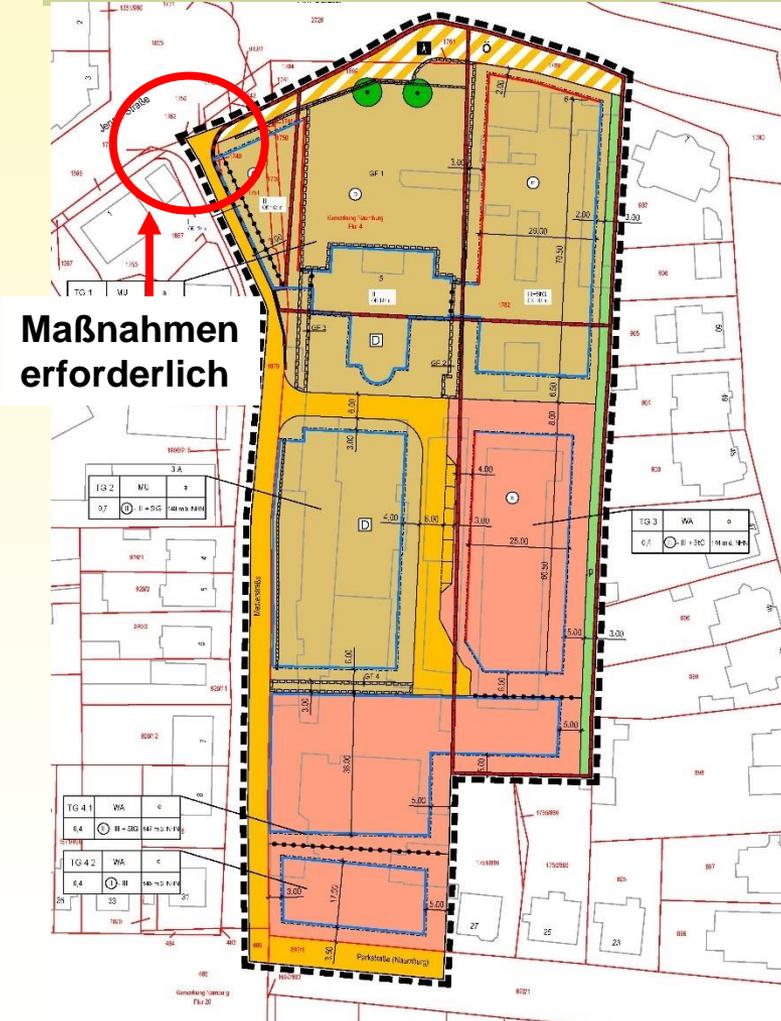
- nicht überbaubare Flächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Urbanen Teilgebiet 2 gärtnerisch zu gestalten
- Begrünung von Tiefgaragen als Hausgärten oder Dachbegrünungen
- extensive Begrünung der Flachdächer
- aller 6 Stellplätze ein Baum

## Vorentwurf Erschließung



- Die umgebenden Straßen können den zusätzlichen Verkehr (Worst-Case-Fall mit ca. 1.300 Quell- und Zielfahrten) bei sämtlichen Erschließungsvarianten aufnehmen.
- Am signalisierten Salztorknoten kann mit dem verwendeten Festzeitprogramm auch ohne den zusätzlichen Verkehr keine ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen werden.

## Vorentwurf Erschließung



- erste Abstimmungsgespräche mit der Landesstraßenbaubehörde zur beabsichtigten Erschließung über die Jenaer Straße
- Zustimmung der Behörde unter folgenden Bedingungen:
  - **Beteiligung im Rahmen des Vorentwurfes zum Bebauungsplan mit überarbeiteter Verkehrsuntersuchung**
  - **Freihaltung der Einmündung Jenaer Straße (B 88)/ Medlerstraße von wartenden Fahrzeugen am Salztorknoten durch entsprechende Maßnahmen**

## Weitere Festsetzungen

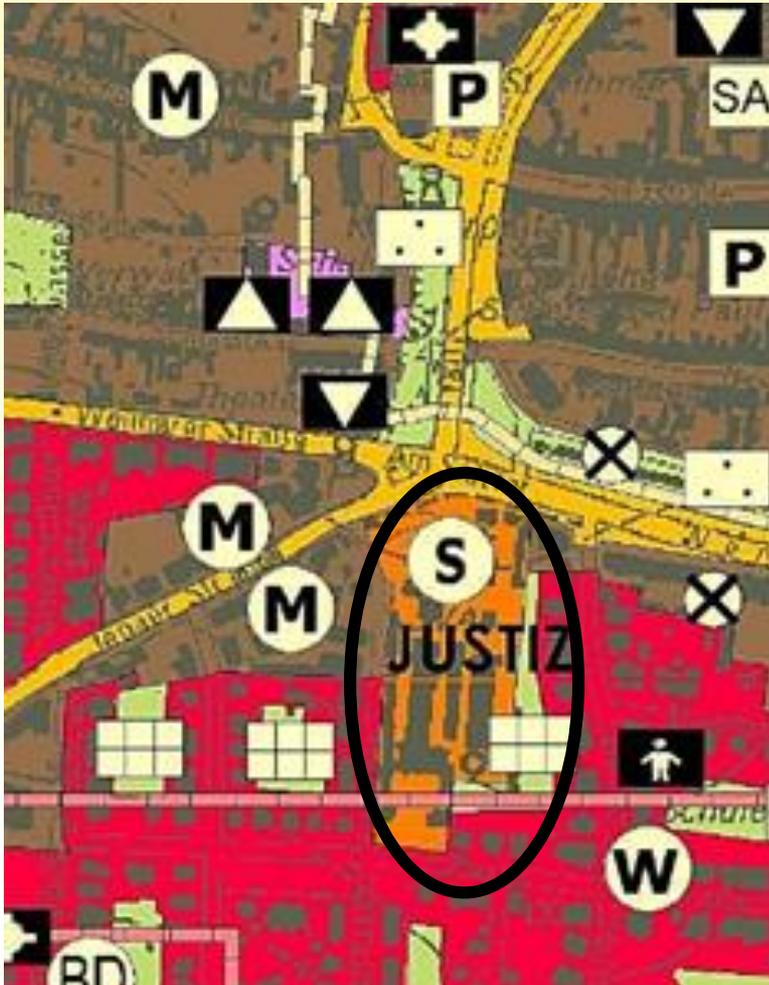
### NEBENZEICHNUNG EBENE -1 (1 : 1000)



### Abdeckung Stellplatzbedarf:

- Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen (mind. 70 % des jeweiligen Baugebietes)

## Flächennutzungsplan



- im rechtswirksamen FNP wird das Plangebiet als Sonderbaufläche Justiz dargestellt
- im Norden und Westen soll zukünftig eine gemischte Baufläche, im Osten und Süden eine Wohnbaufläche dargestellt werden

## Weitere Zeitschiene

### Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung des Vorentwurfes zum B-Plan Nr. 30

- Beteiligung der Behörden im **Dezember 2021/Januar 2022**
- Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Unterlagen **Januar 2022**
- **Ergänzend**
- Beteiligung der Öffentlichkeit und Fraktionen durch Vorstellen und Fragegrunde mit Investoren, PlanerInnen und Stadtverwaltung im Schwurgericht **geplant für Januar 2022** (Einladungen an die Fraktionen und Bekanntmachung im Amtsblatt)
- **anschließend Auswertung der Stellungnahmen und Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan**
- **Einbringen der Entwurfsunterlagen in die politischen Gremien für den Beschluss zur förmlichen Beteiligung + Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**