

Vorlage Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0590/WP18 Status: öffentlich Datum: 06.01.2023 Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200									
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 991 - Franzstraße / Ehemalige Schule - hier: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
Ziele:										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="181 1003 367 1039">Datum</th> <th data-bbox="373 1003 973 1039">Gremium</th> <th data-bbox="979 1003 1414 1039">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="181 1039 367 1070">19.04.2023</td> <td data-bbox="373 1039 973 1070">Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td data-bbox="979 1039 1414 1070">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 1070 367 1090">27.04.2023</td> <td data-bbox="373 1070 973 1090">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="979 1070 1414 1090">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	19.04.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	27.04.2023	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
19.04.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung								
27.04.2023	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Die Zufahrt der Tiefgarage wird um 4,0 m vom Nachbargebäude abgesetzt. Die Höhe der Tiefgarage wird im Einfahrtsbereich um 0,3 m auf 169,10 NHN (GH T2) erhöht. Die Schriftlichen Festsetzungen unter 3.1 werden angepasst.
- Die Höhenpunkte (A, B, C) der auf der Baulinie festgesetzten Wand werden um 72 cm reduziert, weitere Höhenpunkte A1, A2, C1 werden hinzugefügt und in den Schriftlichen Festsetzungen 3.2 angepasst.
- Das Tiefgaragengeschoss/Zwischengeschoss des rückwärtigen Solitär wird in der nord-westlichen Ecke des Plangebietes um 65 m² und mit ihr die auf der Baulinie zu errichtende Wand um 5,4 m erweitert. Das Zwischengeschoss wird zusätzlich bis zur Baulinie um 105 m² erweitert und eine Höhe GH 4 mit 2,95 m über dem Tiefgaragengeschoss von 170,55 NHN festgesetzt.
- Der breite Mittelteil der Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit wird Richtung Südwesten verschoben und um 27 m vergrößert.
- Die Baugrenze an der südwestlichen Ecke des Hauses 2 wird um 2° um maximal 20 cm nach Süden aufgefächert.

- Für nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, werden anstatt 10 m² je Gebäude 10 m² je Dachfläche zugelassen.
- Für Aufzugsüberfahrten wird die maximale Grundfläche von 8 m² auf 10 m² erhöht.
- Für Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung wird der Rücksprung von der Außenkante - mit Ausnahme der Dächer an der Franzstraße - von 3 m auf 1 m reduziert.
- Der transparente obere Wandabschluss wird anstatt mit 1,10 m auf eine Höhe von 0,7 bis 2,3 m festgesetzt.
- Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird um eine Trafostation ergänzt.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 991 - Franzstraße / Ehemalige Schule - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Die Zufahrt der Tiefgaragen wird um 4,0 m vom Nachbargebäude abgesetzt. Die Höhe der Tiefgarage wird im Einfahrtsbereich um 0,3 m auf 169,10 NHN (GH T2) erhöht. Die Schriftlichen Festsetzungen unter 3.1 werden angepasst.
- Die Höhenpunkte (A, B, C) der auf der Baulinie festgesetzten Wand werden um 72 cm reduziert, weitere Höhenpunkte A1, A2, C1 werden hinzugefügt und in den Schriftlichen Festsetzungen 3.2 angepasst.
- Das Tiefgaragengeschoss/Zwischengeschoss des rückwärtigen Solitärs wird in der nord-westlichen Ecke des Plangebietes um 65 m² und mit ihr die auf der Baulinie zu errichtende Wand um 5,4 m erweitert. Das Zwischengeschoss wird zusätzlich bis zur Baulinie um 105 m² erweitert und eine Höhe GH 4 mit 2,95 m über dem Tiefgaragengeschoss von 170,55 NHN festgesetzt.
- Der breite Mittelteil der Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit wird Richtung Südwesten verschoben und um 27 m vergrößert.
- Die Baugrenze an der südwestlichen Ecke des Hauses 2 wird um 2° um maximal 20 cm nach Süden aufgefächert.
- Für nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, werden anstatt 10 m² je Gebäude 10 m² je Dachfläche zugelassen.
- Für Aufzugsüberfahrten wird die maximale Grundfläche von 8 m² auf 10 m² erhöht.
- Für Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung wird der Rücksprung von der Außenkante - mit Ausnahme der Dächer an der Franzstraße - von 3 m auf 1 m reduziert.
- Der transparente obere Wandabschluss wird anstatt mit 1,10 m auf eine Höhe von 0,7 bis 2,3 m festgesetzt.
- Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird um eine Trafostation ergänzt.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 991 - Franzstraße / Ehemalige Schule - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
 mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
 groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
 mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
 groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49%)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

hier: Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung Empfehlung zum Satzungsbeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

- Programmberatung PLA: 22.03.2018 (Vorlage-Nr: FB 61/0891/WP17)
- Programmberatung Bezirk: 11.04.2018
- Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung: 28.05. – 22.06.2018
- Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung: 29.05.2018
- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss und Korrektur der Anlage Bezirk: 14.04.2021 (Vorlage-Nr. FB61/0073/WP18)
- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss und Korrektur der Anlagen PLA: 15.04.2021
- Öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeit vom 14.06. – 16.07.2021 und für die Behörden vom 19.07. – 20.08.2021

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 17 Eingaben eingegangen.

Nach wie vor wird – wie bereits bei der frühzeitigen Beteiligung – am häufigsten die hohe Dichte und der Verlust der Bäume kritisiert. Die Gebäude seien zu hoch und haben zu geringe Abstände zueinander. Konkret wird vorgeschlagen, auf das innenliegende Gebäude zugunsten einer Grünfläche zu verzichten oder dieses auf drei Geschosse zu reduzieren. Es wird beklagt, dass die Sicht auf die wunderschönen Bäume entfällt. Aber vor allem aus klimatischer Sicht werden negative Auswirkungen durch den Verlust der Bäume gesehen, wie z.B. eine Überhitzung des Blockinnenbereiches. Der Abriss des Gebäudebestandes wird als nicht ressourcenschonend betrachtet und dies sei nicht mehr zeitgemäß. Es wird eine Zunahme von Lärm und Emissionen insbesondere durch die Abgase der Tiefgarage befürchtet. Aufgrund mangelnder Parkplätze wird aber auch vorgeschlagen, die Tiefgarage zu vergrößern. Die Öffnung des Blockrandes zur Franzstraße wird einerseits als zu gering gesehen, andererseits begrüßt und dort werden Sitzmöglichkeiten gefordert.

Das städtebauliche Konzept ist aus einem Wettbewerb hervorgegangen, wodurch eine hohe Qualität des Entwurfes gesichert wurde. Die vorgesehene Dichte der Wohnanlage ist für den innerstädtischen Standort angemessen und die für die Umsetzung zu fallenden Bäumen werden ersetzt oder abgelöst, so dass eine Änderung der Planung nicht angemessen ist. Von 20 Bestandsbäume innerhalb des Plangebietes können insgesamt 10 Bäume erhalten bleiben. Weitere 7 Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung und werden finanziell ausgeglichen. Die Oberflächen der Tiefgarage und die Dächer werden begrünt. Das Abrissmaterial wurde auf Wiederverwendbarkeit geprüft. Im Rahmen der Abbrucharbeiten wurden die Fassadenklinker aussortiert. Diese Klinker sollen in Riemchen geschnitten und dann bei der Neubaufassade verwendet werden. Weiteres Materialrecycling befindet sich noch in der Prüfung.

Die Eingaben aus der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit) beigefügt.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel wurden 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 3 Behörden haben eine Anregung zur Planung abgegeben.

Der Kampfmittelräumdienst wiederholt seinen Hinweis und stellt fest, dass im Baugenehmigungsverfahren zum Abriss die Entscheidung über die Kampfmitteluntersuchung getroffen wurde, generell ist dieser bei Erdarbeiten vorher einzubeziehen. Die Untere Wasserbehörde wiederholt ebenfalls ihre Hinweise zur Entwässerung, die in das Entwässerungskonzept aufgenommen wurden. Das LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland fordert aufgrund der hohen Wahrscheinlichkeit anzunehmender Bodendenkmäler entweder das Gelände vor Rechtskraft zu untersuchen oder alternativ im Rechtsplan Tiefgaragen auszuschließen und diese lediglich bei einem entsprechenden Beleg zuzulassen (bedingte Festsetzung). Bedingte Festsetzungen widersprechen jedoch dem Prinzip des Vorhabenbezuges. Die besonderen Bedingungen der Bodendenkmalpflege, erst mit Abriss der Bestandsgebäude und Aushub des Geländes gesicherte Erkenntnisse zu bekommen, begründen es, die Konfliktbewältigung auf das Baugenehmigungsverfahren zu verlagern. Sollte sich im Rahmen der Erdarbeiten zur Tiefgarage herausstellen, dass denkmalwürdige archäologische Substanz im Boden zu erhalten ist, bieten die denkmalrechtlichen Vorschriften einen ausreichenden Schutz. Im worst case können partielle Umplanungen erforderlich werden. Derzeit werden die Gebäude abgerissen. Der Vorhabenträger hat ein Büro mit der archäologische Begleitung beauftragt, welches bereits die Abbruchmaßnahmen begleitet hat.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt

4. Klimanotstand

Zwischenzeitlich kann anhand der Klimacheckliste die Relevanz des Vorhabens für den Klimaschutz und für die Klimafolgenanpassung exakter bewertet werden. Der Vorlage ist als Anlage die Klimacheckliste beigefügt.

Positiv bewertete Maßnahmen bezüglich des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung sind:

- Gestalterische Qualität des städtebaulichen Entwurfes wurde durch ein Wettbewerbsverfahren gesichert.
- Wiedernutzung einer voll erschlossenen Brache verringert den Flächenverbrauch im Außenbereich
- Innerstädtische Lage ermöglicht eine Mobilität ohne eigenen PKW.
- Förderung der Fahrradnutzung durch regen- und diebstahlsichere Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss
- Der Vorhabenträger beauftragt ein Mobilitätskonzept / Mobilitätsmanagement.
- Durch die Abdeckung des Wärmebedarfs mit Fernwärme werden keine Emissionen in der Kessellage entsteht
- Kompakte Baukörper ermöglichen einen möglichst geringen Energiebedarf.

- Es sollen möglichst viele Photovoltaik-Anlagen im Einklang mit der Dachbegrünung angebracht werden. (Der gewonnene Solar-Strom wird ausschließlich in das Netz eingespeist)
- Der Vorhabenträger beauftragt die Prüfung der Wiederverwertung des Abrissmaterials.
- Durch die Begrünungen (Tiefgarage und Dächer) verringert sich die Aufwärmung, wird die Regenrückhaltung erhöht und die Abkühlung durch Verdunstung gesteigert. Die Flachdächer werden ohne Neigung gebaut, wodurch die Regenrückhaltung noch erhöht wird.
- Regenwasser soll annähernd auf dem Gelände verbleiben: Rückhaltung auf dem Dach und in Zisternen.
- Durch die Stellung der Gebäude und die Öffnung des Blockrandes wird die Luftzirkulation auch für das Umfeld des Vorhabens verbessert

Negativ bewertete Maßnahmen bezüglich des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung sind:

- Flächenintensive Unterbauung des Geländes verschlechtert die Versickerung ins Grundwasser und verhindert das Wachstum von großkronigen Bäumen.
- Vorhandener Gebäudebestand wird nicht wiedergenutzt.
- Hoher Ressourcenverbrauch durch Massivbauweise und nicht recycelfähiges Baumaterial.
- Verlust von 7 großen Bestandsbäumen (auch wenn diese ausgeglichen werden)

5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Der Vorhabenträger hat die Anregung aus der Beratung des Planungsausschusses vom 14.05.2021, mehr größere Wohnungen anzubieten, aufgegriffen. Der Wohnungsmix wurde überarbeitet und nun werden anstatt 3 insgesamt 19 Wohneinheiten als 4-Zimmerwohnungen (10 freifinanzierte und 9 öffentlich geförderte) geschaffen. Die gesamte Anzahl der Wohnungen reduziert sich dadurch von 117 auf 108. Mit der Änderung des Wohnungsmix beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße 67 m².

Mit dem Einstieg des Wohnungsunternehmens Viva West wurde das Wohnungsbauprojekt unter dem Gesichtspunkt eines nachhaltigen Betriebs der Mietwohnungen geprüft und die reichhaltigen Erfahrungen der Viva West als Wohnungsbestandshalterin sind eingeflossen. Hierdurch haben sich einige Änderungen ergeben. Die wesentlichsten Änderungen beziehen sich auf die Erdgeschossnutzungen des Hauses 1 an der Franzstraße und im rückwärtigen Solitär des Hauses 3.

Zum Zeitpunkt der Offenlage war an der Franzstraße eine noch nicht bestimmte Gewerbeeinheit im Erdgeschoss EG vorgesehen. Dies wurde nun konkretisiert und es soll dort eine Großtagespflege für Kinder mit einem kleinen, dahinter liegenden Freibereich betrieben werden, wodurch dort vorgesehene Fahrradabstellplätze anderweitig untergebracht werden müssen.

Die nur zum Hof belichtete Erdgeschossnutzung des Solitärs Haus 3 war komplett für Fahrradabstellanlagen geplant. Dadurch würde jedoch eine attraktive Hofseite untergenutzt bleiben. Nun soll dort eine Reihe kleiner Wohnungen, die zum Hof ausgerichtet sind, vorgesehen werden, wodurch ebenfalls Fahrradabstellplätze verlegt werden müssen.

Der Wegfall von Fahrradabstellanlagen durch den Freibereich der Tagespflege als auch durch die kleinen Wohnungen an der Hofseite kann im rückwärtigen EG-Bereich im Haus 3, der unter Geländeneiveau liegt, kompensiert werden, wenn hier die Unterbauung noch vergrößert wird. Die Nutzungsänderungen in den Erdgeschossen sind kaum wahrnehmbar, dennoch erfordern sie eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche, eine Verschiebung der Tiefgarageneinfahrt und eine Vielzahl von geringfügigen Höhenanpassungen im nördlichen Bereich mit den Geländeanpassungen zu den Nachbargelände bei Beibehaltung einer barrierefreien Durchwegung.

Die Nutzungsänderungen in beiden Erdgeschossen sind nachvollziehbar. Der Freiraum für die Tagespflege im Haus 1 ist einsehbar und doch sicher abgeschlossen. Die belichteten Bereiche im Haus 3 können besser genutzt werden als für Fahrradabstellanlagen. Die geforderte Anzahl der Fahrradabstellplätze kann im erweiterten Untergeschoss dennoch ebenerdig untergebracht werden. Die Änderungen stärken damit das Planungsziel eines belebten Blockinnenbereichs. Weitere geringfügige Änderungen haben sich durch die Konkretisierung des Hochbaus ergeben, wie die geringen Überschreitungen bei der überbaubaren Fläche und mehr Spielräume für die Anordnung der Aufzüge und der PV-Anlagen. Alle Änderungen werden in den beigefügten Anlagen (Auflistung der Änderungen zum Satzungsbeschluss) einzeln aufgelistet, begründet und die Auswirkungen benannt.

Gemäß § 13 BauGB kann bei Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, das vereinfachte Verfahren angewendet und von einer erneuten Offenlage abgesehen werden, wenn der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben wurde. Bei den Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ebenso sind die Änderungen entweder so geringfügig oder nicht wahrnehmbar, so dass sowohl die Öffentlichkeit, als auch Behörden davon nicht betroffen sind.

Im Rahmen der Konkretisierung des Hochbaus wurde festgestellt, dass eine Feuerwehraufstellfläche im Bereich der Franzstraße aus dem Bestand für den Neubau übernommen wurde, was jedoch dauerhaft den öffentlichen Raum an dieser Stelle binden würde. Der Fall hat eine generelle Prüfung der Interessenslagen von Feuerwehraufstellflächen für Neubauten und der Sicherung des öffentlichen Raumes hervorgerufen. Eine rechtliche Prüfung steht noch aus. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Zulässigkeit der Feuerwehraufstellfläche geklärt. Sollte diese für den Neubau nicht möglich sein, könnten dann zwei Wohnungen nicht angeleitet werden, so dass Umplanungen erforderlich würden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausreichend Spielräume für derartige geringfügige Umplanungen gegeben.

Der Vorhabenträger hat signalisiert, dass er sich als zukünftiger Anlieger für die Neugestaltung der Franzstraße einbringen möchte. Mit der Umsetzung des an das Bauvorhaben angrenzenden „städtischen“ Bauvorhaben (Kita und Turnhallen) wird sich ein nicht unerheblicher Bereich des baulichen Blockrandes der Franzstraße verändern, was eine Neubewertung der Franzstraße sinnvoll machen würde. Bislang ist die Franzstraße nicht Bestandteil einer städtischen Planung. Gestaltungsvorschläge von Seiten des Vorhabenträgers können daher zurzeit nicht zum Tragen kommen.

Für die Umsetzung des Vorhabens werden folgende Maßnahmen innerhalb des Durchführungsvertrages geregelt. Der Durchführungsvertrag wird als Anlage verschickt.

- Gestaltung der Hochbauplanung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Verpflichtung zum Anschluss an das Fernwärmenetz
- Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Umsetzung der Freiraumgestaltung entsprechend des Grünordnungsplan
- Anlage einer barrierefreien und öffentlich zugänglichen Wegeführung zwischen Franzstraße und Spielplatz
- Herstellung von mindestens 30 % öffentlich geförderten Wohnraum
- Anlage von Gründächern mit einer mindestens extensiven Begrünung der Flachdächer
- Errichtung von Photovoltaikanlagen
- Einrichtung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge
- Beauftragung eines Fachbüros zur Entwicklung eines Mobilitätsmanagement mit Bezug der Mieter*innen
- Aufwertung des bestehenden Spielplatzes westlich des Plangebietes
- Herstellung der kleine öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs im Einvernehmen mit der Stadt
- Ausgleichszahlung für 14 Ersatzbäume in Grünbereichen und 2 Ersatzbäume im Straßenraum
- Beauftragung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Grundlage geschaffen, dass auf ehemals städtischem Grundstück eine Wohnanlage mit drei Baukörpern und einem öffentlich zugänglichen Innenhof errichtet werden kann. Die Gebäude beinhalten 108 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten (davon eine Tagespflege für Kinder) inklusive einer Tiefgarage mit 77 Stellplätze für PKW und insgesamt 228 erdgeschossigen Fahrradabstellplätze. Der Vorhabenträger wird die Wohnungen im Bestand halten und als Mietwohnungen bewirtschaften. 30 % der Wohneinheiten werden öffentlich gefördert.

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 991 – Franzstraße / Ehemalige Schule – den Satzungsbeschluss mit den in der Vorlage aufgeführten Änderungen zu fassen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Auflistung der Änderungen zum Satzungsbeschluss
4. Rechtsplanes
5. Schriftlichen Festsetzungen
6. Begründung
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung

8. Abwägungsvorschlag Behörden
9. Grünordnungsplan – Bestand
10. Grünordnungsplan – Planung
11. Baumbilanzplan
12. Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan
13. Vorhaben- und Erschließungsplan – Gebäude und Freianlagen inklusive Wohnungsmix
14. Klimacheckliste
15. Durchführungsvertrag (wird separat verschickt)