



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-29-38
Datum: 26.04.2012

2012/104
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	05.06.2012	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	14.06.2012	
Rat der Stadt	21.06.2012	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38

Planbereich: Am Viehmarkt

hier: a) Entscheidung über die Stellungnahmen (§ 2 Abs. 3 BauGB)
b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
c) Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Einzelnen geprüft und abgewogen.

Der Rat beschließt,

- die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 2 und 3) angegeben ist.
- die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

Der Rat beschließt ferner

- c) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

B e i s e n h e r z
Bürgermeister

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der rund 0,7 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38 - "Am Viehmarkt" liegt in der Innenstadt von Castrop-Rauxel zwischen Marktplatz und Stadtgarten. Er umfasst die Flurstücke 419 bis 431, 492, 1279, 1280 tlw., 1290 und 1318 tlw. der Gemarkung Castrop, Flur 6, wobei sich die Flurstücke 492, 1279, 1280 tlw. (Straßenverkehrsfläche An der Freiheit) sowie 1318 tlw. (400 qm des bestehenden Abstandsgrüns auf dem Viehmarkt) derzeit noch in städtischem Besitz befinden.

Die Flächen im Eigentum der Wohnungsgesellschaft innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden im Laufe des Planverfahrens durch die Wohnungsgesellschaft an den Vorhabenträger veräußert. Für die Flächen, die sich derzeit noch in städtischem Besitz befinden gilt, dass sie durch die Stadt an den Vorhabenträger verkauft werden, sobald das Entwidmungsverfahren abgeschlossen ist. Ein entsprechender Kaufvertrag ist bereits vorbereitet.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der Bereich „Am Viehmarkt“ befindet sich in einer für die Stadt Castrop-Rauxel wichtigen innerstädtischen Lage. Neben Grundstücksflächen einer Wohnungsbaugesellschaft, die mit Wohngebäuden aus den 50er Jahren bebaut sind und den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen sowie der zentralen Lage, befinden sich unter anderem auch unbebaute Grundstücke in städtischem Besitz in diesem Bereich, die einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden sollen.

Der bereits in diesem Bereich geltende, seit dem 20. September 1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42, der zum einen die planungsrechtliche Voraussetzung zur Bebauung der ehemals gewerblich genutzten Blockinnenfläche entlang der Straße An der Freiheit schafft und zum anderen für die Blockrandbebauung bestandssichernde Festsetzungen trifft, kann den veränderten Anforderungen an diesen Bereich jedoch nicht mehr entsprechen.

Um eine Leitidee für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers zu erhalten, wurde bereits im Jahr 2005 das Wettbewerbsverfahren „Viehmarkt / An der Freiheit“ durchgeführt. Insgesamt vier Architekturbüros haben detaillierte städtebauliche Entwürfe eingereicht, die von einer Auswahlkommission u. a. aus Vertretern des Rats, des Kunst- und Gestaltungsbeirats sowie der Verwaltung beurteilt wurden. Auf der Grundlage der städtebaulichen und architektonischen Leitidee des 1. Preisträgers wurde der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan erarbeitet.

Die bauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gem. § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 außer Kraft.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38 „Am Viehmarkt“ wird das Ziel verfolgt, den Bereich in der Innenstadt von Castrop-Rauxel entsprechend

der Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens „Viehmarkt / An der Freiheit“ aus dem Jahr 2005 zu entwickeln. Entsprechend der attraktiven zentralen Lage im Übergang von der dichten innerstädtischen Struktur rund um den Marktplatz und der offenen Bebauung am Stadtgarten sollen die Flächen städtebaulich neu definiert und ein hochwertiges, den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen entsprechendes Wohnquartier mit angegliedertem Gesundheitszentrum geschaffen werden.

Das katholische Krankenhaus befindet sich an der Wittener Straße direkt gegenüber dem im Vorhabengebiet geplanten Gesundheitszentrum, so dass Patienten zukünftig optimal versorgt werden können. Die Wohnanlage ist barrierefrei geplant und bietet damit allen Bevölkerungsgruppen innerstädtischen Wohnraum mit kurzen Wegen zu den Einkaufsstätten und Dienstleistungseinrichtungen sowie zu den attraktiven öffentlichen Flächen „Am Viehmarkt“ und „Stadtgarten“ an.

4. Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Möglichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hat das Baugesetzbuch mit der Änderung vom 21.12.2006 geschaffen. Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden und durch den Bebauungsplan der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden soll. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens daher nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1 a Abs. 4 BauGB besteht nicht.

5. Inhalte der Planung

An der Wittener Straße ist der Neubau eines Gesundheitszentrums mit dazugehörigen Dienstleistungsbereichen geplant. Das viergeschossige Flachdachgebäude erhält zur Straße hin zusätzlich ein Staffelgeschoss. Im rückwärtigen Bereich ist ein dreigeschossiger Anbau geplant. Durch diese Höhenstaffelung gliedert sich das geplante Gebäude in die vorhandene Bebauung ein. Der Baukörper bildet eine städtebaulich dominierende Ecksituation und führt Fußgänger über eine Wegeverbindung in die südöstlich davon geplante Wohnbebauung „An der Freiheit“. Im rückwärtigen Bereich des Gesundheitszentrums und im weiteren Verlauf entlang der Straße An der Freiheit sind insgesamt sieben Mehrfamilienhäuser mit drei bis fünf Geschossen, Flachdächern und teilweise Staffelgeschossen geplant. Die Wohngebäude erhalten als gliederndes Element niedrigere (zwei bis dreigeschossige) Zwischentrakte. In den sieben Mehrfamilienhäusern sind derzeit 56 Wohneinheiten geplant.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wittener Straße, die Glückaufstraße und die Viktoriastraße. Das Gesundheitszentrum wird ausschließlich über die Wittener Straße angefahren. Die zugehörigen Parkplätze befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich. Dort sind oberirdisch insgesamt 23 Stellplätze geplant. Weitere fünf Stellplätze sind im Untergeschoss des Gesundheitszentrums für Mitarbeiter vorgesehen. Über die Zufahrt dieser Stellplätze bleibt auch die Erschließung der vorhandenen Nachbargaragen gesichert. Die oberirdischen Stellplätze des Gesundheitszentrums sollen im Einbahnverkehr von der Wittener Straße kommend auf die Glückaufstraße abfließend erschlossen werden.

Den Bewohnern der geplanten Mehrfamilienhäuser werden 45 Stellplätze in einer Tiefgarage mit Anbindung an die Glückaufstraße angeboten. Die Flurstücke 490 und 491, 493 und 1027 bleiben über eine private Zufahrt von der Glückaufstraße zugänglich. Weitere 16 oberirdische Stellplätze sollen gegenüber diesen Garagen und weitere fünf Stellplätze an der Straße „An der Freiheit“ (Haus 5) und ein Stellplatz am Haus 7 angelegt werden. Das Flurstück 445 bleibt über eine private Zufahrt von der Wittener Straße aus zugänglich.

Die einzelnen Wohnhäuser werden durch Wohnwege für Fußgänger und Radfahrer erschlossen. In der Gebietsmitte ist ein Wohnquartiersplatz geplant. Von diesem Platz aus ist ein Fuß- und Radweg zum Viehmarkt vorgesehen.

Das Erschließungsprinzip verfolgt eine gute Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer, während der motorisierte Verkehr auf möglichst kurzem Wege zu den Parkmöglichkeiten hin und weg geleitet wird. Über die Tiefgarage haben die einzelnen Wohngebäude 1 bis 5 einen direkten Zugang.

Das Plangebiet soll ansprechend begrünt werden. Die Stellplatzanlagen werden mit Baumreihen bepflanzt. Die privaten Gärten erhalten Einfriedungen in Form von Schnithecken und einzelne Baumanpflanzungen. Die Müllsammelplätze werden mit Stahlgitterzäunen eingefasst und mit rankenden Pflanzen begrünt. Als Sichtschutz zwischen dem Stellplatz des Gesundheitszentrums und angrenzenden Gärten wird ein Gehölzstreifen angelegt. Eine Pflanzliste mit entsprechend ausgesuchten, standortheimischen Bäumen und Sträuchern wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das Vorhaben keine finanziellen Belastungen. Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Castrop-Rauxel und dem Vorhabenträger wurde vereinbart, dass der Vorhabenträger sämtliche zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens notwendigen Kosten trägt. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen ebenfalls keine Kosten für die Bereitstellung der Erschließungsanlagen, da die Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind und die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Eigentum des Vorhabenträgers sind.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde nachgewiesen, dass keine Auswirkungen auf geschützten Arten zu erwarten sind. Für die Realisierung des Vorhabens wird die Fällung von Bäumen notwendig, die nach Maßgabe der Baumschutzsatzung ersetzt werden.

Das voraussichtlich entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann problemlos durch das vorhandene Straßennetz aufgenommen werden. Für die Bestandsbebauung sind aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens keine wesentlichen Lärmimmissionen zu erwarten.

Überschreitungen der zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte durch die Stellplatzanlage des Gesundheitszentrums im Nachtzeitraum werden durch Nutzungsbeschränkungen auf den Tageszeitraum ausgeschlossen. Die Überschreitungen der

Orientierungswerte durch die Stellplatzanlage der Wohnanlage an der Bestandsbebauung der Glückaufstraße 22 liegen bei einem prognostizierten Beurteilungspegel von 42 dB(A), zur lautesten Nachtstunde bei 2 dB(A). Die bei Gewerbelärm für Mischgebiete heranzuziehenden Orientierungswerte, bzw. die bei Verkehrslärm zu berücksichtigenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden eingehalten, es sind keine unzumutbaren oder gar gesundheitsgefährdende Geräuschbeeinträchtigungen zu erwarten.

Die Gesamtverkehrslärmsituation außerhalb des Bebauungsplangebietes zeigt im Vergleich vor und nach Durchführung des Vorhabens lediglich an der Wohnbebauung an den Fassaden in Ausrichtung zur Glückaufstraße deutlich höhere Werte. Dies resultiert aus dem prognostizierten Anstieg der Verkehre auf der momentan gering frequentierten Straße, eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist jedoch weiterhin an der Wohnbebauung der Glückaufstraße gegeben.

Die Berechnungen zeigen für die Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes, dass unter Zugrundelegung der Prognosedaten 2020 die gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Nahbereich der Wittener Straße zur Tages- und Nachtzeit überschritten werden. Durch den Verkehrslärm auf der Straße Am Stadtgarten und auf der Glückaufstraße können die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte an den Fassaden in Ausrichtung zu diesen Straßenführungen zur Tages- bzw. Nachtzeit ebenfalls nicht eingehalten werden. Bei Überschreitungen der Orientierungswerte ist der Immissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen. Es kann z. B. durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude (Glasvorbauten/Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinrichtung) erreicht werden, dass die gemäß VDI 2719 anzustrebenden Innenschallpegel L_i für Wohnräume von 30 bis 40 dB (A) tags und für Schlafräume von 25 bis 30 dB(A) nachts eingehalten werden.

Für die Gebäude können alternative Anordnungen der Gebäudestellung nicht in Erwägung gezogen werden, da es sich lediglich um ein eng begrenztes Grundstück handelt. Eine solarenergetische Vorprüfung wurde daher nicht vorgenommen. Bei der Planung der Gebäude wird jedoch ein positiver Beitrag zum Klima und zur Nutzung regenerativer Energien geleistet, da auf den Flachdächern eine Beschichtung mit Photovoltaikfolien vorgesehen ist.

Im Verlauf des weiteren Planverfahrens wurde die ursprünglich geplante Lage der Tiefgarage und ihrer Einfahrt verlegt. Aus Gründen des Lärmschutzes für die vorhandene und geplante Wohnbebauung wurde die Tiefgarageneinfahrt ins Gebäudeinnere verlegt. Die Tiefgarage selbst wurde aus baugrundtechnischen Gründen in westliche Richtung verschoben.

7. Empfehlung des Kunst- und Gestaltungsbeirates

Zur Sicherstellung einer umfangreichen Einbindung der Bürgerinnen und Bürger sowie zur Einhaltung hoher städtebaulicher und architektonischer Qualitätsstandards wurde ein intensiver Dialog sowohl innerhalb der Verwaltung als auch mit Politik und Öffentlichkeit angestrebt.

Nachdem die ersten Entwürfe bereits am 14. März 2011 dem Kunst- und Gestaltungsbeirat sowie am 24. März 2011 dem Betriebsausschuss 3 vorgestellt wurden, fand am 28. März 2011 die Beteiligung der direkten Angrenzer statt. Eingeladen wurden die Eigentümer der unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücke, um zu einem sehr frühen Zeitpunkt über die voraussichtlichen Inhalte der

Planung zu informieren und den Betroffenen die Möglichkeit zu geben, Bedenken vorzutragen

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit fand ergänzend zum Aushang im Rathaus am 07. April 2011 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, zu der interessierte Bürgerinnen und Bürger aus dem Umfeld des Viehmarkts eingeladen waren. Im Anschluss an die Präsentation der städtebaulichen Planung durch die Architekten Jarzina + Winkelmann hatten die insgesamt 30 Teilnehmer die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen vorzutragen.

Zur Vorstellung und Diskussion der Planung mit Teilnehmern aus Politik, Verwaltung und dem Kunst- und Gestaltungsbeirat fand am 12. April 2011 ein interfraktionelles Werkstattgespräch statt. Aufgrund der vielen Anregungen wurde Einigkeit darüber erzielt, dass eine Überarbeitung des Entwurfs erforderlich ist. Die Überarbeitung sollte sich vor allem auf die Übergänge zur vorhandenen Bebauung im Bereich des geplanten Gesundheitszentrums sowie im Bereich der bestehenden Reihenhausbauung „An der Freiheit“ und die Modifizierung der Staffelgeschosse der Bebauung entlang des Viehmarkts konzentrieren. Die Teilnehmer verständigten sich darauf, dass der überarbeitete Entwurf am 21. April 2011 in einem Qualifizierungsgespräch mit Teilnehmern der Verwaltung und des Kunst- und Gestaltungsbeirats diskutiert werden sollte.

Unter Berücksichtigung der Anregungen aus den vorangegangenen Gesprächen wurden im Qualifizierungsgespräch zwei neue Varianten des Gesundheitszentrums sowie der überarbeitete Entwurf für die Bebauung entlang des Viehmarkts vorgestellt. Da die Strukturen der umgebenden Bebauung stärker aufgegriffen und ein Übergang zur vorhandenen Bebauung geschaffen wurde, sahen die Gesprächsteilnehmer eine Weiterentwicklung des Entwurfs.

Die verbliebenen Anregungen wurden erneut in den Entwurf eingearbeitet und am 05. Mai 2011 den Mitgliedern des Kunst- und Gestaltungsbeirats vorgestellt. Positiv bewertete der Beirat die gestalterische Rücksichtnahme der Fassade des geplanten Gesundheitszentrums im Übergang zum Bestand an der Wittener Straße. Für den sich anschließenden Fassadenteil empfahl der Beirat durch Übertragung der Erdgeschossgliederung in die Obergeschosse eine Fortsetzung der Betonung der Vertikalen. Die Bebauung „Am Viehmarkt“ mit bis zu fünf Geschossen in Verbindung mit den zurücktretenden Elementen empfand der Beirat im städtebaulichen Kontext als gelungen und die Verschränkung der Obergeschosse zum Erdgeschoss des Hauses 5 im Anschluss an die vorhandene Bebauung gut gelöst. Seine Fünfgeschossigkeit diene als Akzentuierung des Übergangs zur Bestandsbebauung und sei die Folge einer Rhythmisierung der Abwicklung entlang des Viehmarkts.

Die Empfehlungen des KUG wurden bei der weitergehenden Bearbeitung berücksichtigt.

8. Bisheriges Verfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat im Zeitraum vom 04.04.2011 bis 15.04.2011 stattgefunden. Zusätzlich fand am 07.04.2011 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB hat im Zeitraum vom 30.01.2012 bis 01.03.2012 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 30.01.2012 bis 05.03.2012 stattgefunden.

9. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betreffen insbesondere die Themen Bergbau, vorhandene Infrastrukturanlagen (Verkehr), Leitungsrechte sowie einen Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern und der Niederschlagswasserbeseitigung. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 3 aufgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Wohnnutzung bzw. das Gesundheitszentrum betreffende Stellungnahmen eingegangen.

Vorgebracht werden insbesondere die folgenden Themen: Minderung der Wohnqualität durch den Neubau aufgrund von Verschattungen, Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung und erdrückende Wirkung, Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und Abgasen, Anordnung/Anzahl der Stellplätze, Straßenrechtliches Einziehungsverfahren, Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Unterschreiten der Abstandflächen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken und der Abwägungsvorschlag sind der Anlage 4 zu entnehmen.

10. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Im Bebauungsplan erfolgte eine Präzisierung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, so dass das Flurstück 1027 (Planzeichen C) einbezogen, die Formulierung betreffend auf die Anlieger fokussiert, so dass eine mögliche Bebauung mit berücksichtigt wird und das Recht nicht nur auf die vorhandenen Garagen begrenzt wird und ein weiteres Teilstück zugunsten eines Versorgungsträgers mit einem Leitungsrecht versehen wurde. Weiterhin wurden die Hinweise entsprechend den eingegangenen Stellungnahmen textlich angepasst bzw. aufgenommen. Ebenso wurde die Planzeichnung vermaßt. Die Begründung wurde in diesen Punkten entsprechend angepasst.

In der Begründung wurden in Kapitel 3.3 darüber hinaus die Eigentumsverhältnisse zur Klarstellung umformuliert und in Kapitel 5.3.3 der Zusatz gestrichen, dass oberirdische Stellplätze wasserdurchlässig befestigt werden sollen.

Anlagen

- Anlage 1:** Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Anlage 2:** Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3:** Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 4:** Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Anlage 5:** vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung
- Anlage 6:** Vorhaben- und Erschließungsplan: Lageplan
- Anlage 7:** Vorhaben- und Erschließungsplan: Ansichten
- Anlage 8:** Begründung in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung

Die Anlagen der Begründung können bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung angefordert oder eingesehen werden.