

Titel der Drucksache:

Antrag des Oberbürgermeisters zur
Drucksache 2177/17 - Vorhabenbezogener
Bebauungsplan ALT681 "Am Johannesufer" -
Billigung des Entwurfs und öffentliche
Auslegung

Drucksache	0389/18
Ä./E.-Antrag zur DS-Nr.:	2177/17
Stadtrat	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	15.02.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	27.02.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	07.03.2018	öffentlich	Entscheidung

Änderungs/Ergänzungsantrag

Änderungen

1. Änderungen in den Beschlusspunkten:

Beschlusspunkt 06 wurde hinzugefügt:

06

Das Hochhausverträglichkeitsgutachten, Arbeitsstand vom 08.01.2018 (Anlage 6) wird gebilligt.

2. Änderungen im Anlageverzeichnis der Drucksache (Änderung durch Unterstreichung und **Fettdruck** hervorgehoben):

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 – Übersichtsskizze
- Anlage 2 – Planzeichnung - Entwurf, **Stand: 07.02.2018**
- Anlage 3– Vorhaben- und Erschließungsplan-Entwurf, **Stand 07.02.2018**
- Anlage 3.1– Vorhabenbeschreibung - Entwurf, **Stand 07.02.2018**
- Anlage 4– Begründung – Entwurf, **Stand 07.02.2018**
- Anlage 4.1 – Grünordnungsplan, **Stand 01.02.2018**
- Anlage 4.2 – Ergebnisse der faunistischen Kartierung und artenschutzrechtlichen Beurteilung vom August 2017
- Anlage 4.3– Schallimmissionsprognose vom 25.09.2017, **geändert am 02.02.2018**
- Anlage 4.4– Gutachten für Windkomfort und Besonnung **vom Januar 2018**

- Anlage 5a– Zwischenabwägung (öffentlicher Teil)
- Anlage 5b– Zwischenabwägung mit Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit (nicht öffentlicher Teil)
- Anlage 6 zur DS 2177/17 – Hochhausverträglichkeitsgutachten vom 08.01.2018
- Anlage 6.1 zur DS 2177/17 – Hochhausverträglichkeitsgutachten-Anlage zur Standortprüfung vom 08.02.2018

Begründung

In Kenntnis des Hochhausverträglichkeitsgutachtens vom Büro Wick+Partner, Arbeitsstand 08.01.2018 sowie der Vorabstimmungnahme des TLDA vom 21.12.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in der Sitzung vom 16.01.18 die Drucksache zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT681 "Am Johannesufer" vertagt, mit der Empfehlung den Bebauungsplanentwurf dahingehend zu ändern, dass man den Vorstellungen des TLDA und dem Gutachten insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen entgegenkommt und eine Kompromisslinie findet.

Die Vorhabenträgerin signalisierte diesbezüglich Gesprächsbereitschaft und hat zwischenzeitlich nach Lösungsmöglichkeiten gesucht, um den denkmalrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Am 23.01.2018 fand hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude ein klarstellendes Gespräch zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung und dem Landeskonservator statt. Dabei wurde einvernehmlich festgelegt, dass die Kompromisslösung unter Bezugnahme auf die vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor bei einer Oberkante Gebäude von 53,00 m ohne weitere Dachaufbauten liegt.

Im Ergebnis der Abstimmungen mit der Vorhabenträgerin wurde das ursprünglich 18-geschossige Gebäude um zwei Geschosse auf eine Höhe von 53,50m bzw. 247.50m ü NHN reduziert. Das nunmehr geplante 16-geschossige Hochhaus liegt ca. 0,50m unterhalb des höchsten Punktes der Bebauung am Krämpfertor (248,00m ü NHN) und deutlich unterhalb der Höhe des Radissons (261 m ü NHN).

Weiterhin wurde die ursprünglich helle Farbgebung der Fassaden geändert und dem im Gutachten empfohlenen Hellbezugswert dunkler 50 angepasst. Damit wird den Empfehlungen des Gutachtens sowie den Anforderungen des TLDA grundsätzlich gefolgt.

Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe in der Anlage 6.1 zeigt eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung. Durch die Höhenreduzierung sowie die dunklere Farbgebung der Gebäude kann die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Infolge der o.g. Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs und des Vorhaben- und Erschließungsplanes haben sich weitere Diskrepanzen in den dazugehörigen Anlagen ergeben, die entsprechend ausgeräumt werden müssen.

Das Hochhausverträglichkeitsgutachten Anlage 6 soll als Grundlage für die Zwischenabwägung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gebilligt werden.

Anlagenverzeichnis

- Anlage 2 – Planzeichnung - Entwurf, Stand: 07.02.2018
- Anlage 3– Vorhaben- und Erschließungsplan-Entwurf, Stand 07.02.2018
- Anlage 3.1– Vorhabenbeschreibung - Entwurf, Stand 07.02.2018
- Anlage 4– Begründung – Entwurf, Stand 07.02.2018
- Anlage 4.1 – Grünordnungsplan, Stand 01.02.2018
- Anlage 4.3– Schallimmissionsprognose vom 25.09.2017, geändert am 02.02.2018
- Anlage 4.4– Gutachten für Windkomfort und Besonnung vom Januar 2018
- Anlage 5a– Zwischenabwägung (öffentlicher Teil)
- Anlage 5b– Zwischenabwägung mit Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit (nicht öffentlicher Teil)
- Anlage 6 zur DS 2177/17 – Hochhausverträglichkeitsgutachten vom 08.01.2018
- Anlage 6.1 zur DS 2177/17 – Hochhausverträglichkeitsgutachten-Anlage zur Standortprüfung vom 08.02.2018

Die Anlagen liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.

15.02.2018, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift
