

BEBAUUNGSPLAN  
„N101 „Phrix““

**ERLÄUTERUNGEN  
ZUM ENTWURF ZUR 2. OFFENLAGE  
GEMÄSS § 4A ABS. 3 BAUGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans N101 „Phrix“ wurde im Anschluss an das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.12.2018 bis 16.07.2018 geändert. Er ist daher erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen. Die erneute öffentliche Auslegung in Verbindung mit der Einholung der Stellungnahmen erfolgt auf der Grundlage der Vorschriften nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB. Die Methodik der Kennzeichnung und der Anlass der geänderten und/oder ergänzten Bebauungsplaninhalte werden nachfolgend beschrieben.

Die Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 21.11.2017 sind im zeichnerischen Teil und in den textlichen Festsetzungen mit roten Rahmen als Hinweis gekennzeichnet, mit der Bezeichnung „Marker“ beschriftet und fortlaufend nummeriert. Es sind ausschließlich Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen aufgeführt, die für sich genommen oder in ihrer Gesamtheit eine erneute Offenlage erforderlich machten. Änderungen, die lediglich der Klarstellung oder Berichtigung dienten, wurden ohne Marker vorgenommen.

## **Marker 1**

### **Änderung Höhen baulicher Anlagen im zeichnerischen Teil**

Änderung der Höhenfestsetzungen im Bereich der geplanten Quartiersgarage von 109,0 bis 110,0 m ü. NHN auf 109,0 bis 111,0 m ü. NHN, sowie Änderung auf das Höchstmaß von 108,5 m ü. NHN in einem schmalen Streifen entlang der Rheinstraße.

### **Begründung**

Die Änderung ist notwendig aufgrund der Anforderungen an die geplante Quartiersgarage sowie der Einhaltung der Abstandsflächen zulässiger baulichen Anlagen.

### **Anpassungen im Entwurfsexemplar in:**

- Zeichnerischer Teil unter „Maß der baulichen Nutzung“
- Begründung unter 7.1.2. „Maß der baulichen Nutzung“

## **Marker 2**

### **Änderung Höhen baulicher Anlagen im zeichnerischen Teil**

Änderung der Höhenfestsetzungen in dem sich neu ergebenden Baufenster südlich der Quartiersgarage von 109,0 bis 110,0 m ü. NHN auf 109,0 bis 111,0 m ü. NHN, sowie Änderung auf das Höchstmaß von 108,5 m ü. NHN in einem schmalen Streifen entlang der Rheinstraße.

### **Begründung**

Die Änderung wurde gewählt um eine einheitliche Höhe mit der Quartiersgarage zu ermöglichen, sowie um die Abstandsflächen zulässiger baulicher Anlagen einzuhalten.

### **Anpassungen im Entwurfsexemplar in:**

- Zeichnerischer Teil unter „Maß der baulichen Nutzung“
- Begründung unter 7.1.2. „Maß der baulichen Nutzung“

## **Marker 3**

### **Änderung Höhen baulicher Anlagen im zeichnerischen Teil**

Änderung der Höhenfestsetzung in einem bestehenden Baufenster, das mit „AB1“ gekennzeichnet ist, von 134,0 auf 135,0 m.

### **Begründung**

Die Änderung erfolgt aufgrund der Anpassung an das Bestandsgebäude. Hier soll der leicht erhöhte Treppenhausturm erhalten bleiben.

### **Anpassungen im Entwurfsexemplar in:**

- Zeichnerischer Teil unter „Maß der baulichen Nutzung“

## **Marker 4**

### **Änderung Höhen baulicher Anlagen im zeichnerischen Teil**

Neue Höhenfestsetzungen bei zwei neuen Baufenstern von 97,0 m ü. NHN und 105,0 m ü. NHN.

#### **Begründung**

Die beiden bestehenden Anbauten an Bestandsgebäude sollen aufgrund der Abstimmung mit dem Denkmalschutz erhalten bleiben und künftig baulich genutzt werden.

#### **Anpassungen im Entwurfsexemplar in:**

- Zeichnerischer Teil unter „Maß der baulichen Nutzung“

## **Marker 5**

### **Änderung überbaubare Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil**

Geringfügige Verschiebung der Baulinie und Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche nordöstlich dieser Baulinie entlang der Rheinstraße (Baufenster im Mischgebiet südlich der Quartiersgarage).

#### **Begründung**

Die Verschiebung der Baulinie nach Nordosten führt zu einer leichten Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche. Dies ist aufgrund der Einhaltung der Abstandsflächen zulässiger baulicher Anlagen notwendig. Dadurch kann der Bereich zur Reduzierung der Abstandsflächen hier entfallen.

#### **Anpassungen im Entwurfsexemplar in:**

- Zeichnerischer Teil unter „Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen“

## **Marker 6**

### **Änderung überbaubare Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil**

Ergänzung der überbaubaren Grundstücksfläche bei drei Bestandsgebäuden.

#### **Begründung**

Bestehende Anbauten an drei Bestandsgebäude sollen aufgrund der Abstimmung mit dem Denkmalschutz erhalten bleiben und künftig baulich genutzt werden.

#### **Anpassungen im Entwurfsexemplar in:**

- Zeichnerischer Teil unter „Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen“

## **Marker 7**

### **Änderung Bereiche der Reduzierung der Maße der Tiefe der Abstandsflächen im zeichnerischen Teil und in den textlichen Festsetzungen**

Wegfall des Bereichs der Reduzierung der Maße der Tiefe der Abstandsflächen „A1“ entlang der Rheinstraße (gegenüber der Liegenschaft Rheinstraße 17).

#### **Begründung**

Da nach der Verschiebung der überbaubaren Grundflächen, der Baulinie bzw. der neu festgesetzten Quartiersgarage die Abstandsflächen von zulässigen baulichen Anlagen eingehalten werden, ist der Bereich „A1“ nicht mehr notwendig. Die Festsetzung „A1“ entfällt. Die nachfolgenden Bereiche werden in ihrer Bezeichnung entsprechend angepasst.

#### **Anpassungen im Entwurfsexemplar in:**

- Zeichnerischer Teil unter „Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“
- Textliche Festsetzungen unter „Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“
- Begründung unter 7.1.4. „Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“

## **Marker 8**

### **Änderung Bereiche der Reduzierung der Maße der Tiefe der Abstandsflächen im zeichnerischen Teil und in den textlichen Festsetzungen**

Ergänzung eines Bereichs zur Reduzierung der Abstandsfläche „A3“ in dem neu festgesetzten Baufenster an der Kirchgrabenstraße.

#### **Begründung**

Bei dem neu festgesetzten Baufenster (aufgrund des Erhalts eines bestehenden Anbaus an ein Bestandsgebäude) werden bereits in der Bestandssituation die Abstandsflächen zur Straßenmitte der Kirchgrabenstraße nicht eingehalten. Daher ist dort ein weiterer Reduzierungsbereich notwendig.

#### **Anpassungen im Entwurfsexemplar in:**

- Zeichnerischer Teil unter „Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“
- Textliche Festsetzungen unter „Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“
- Begründung unter 7.1.4. „Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“

## **Marker 8a**

### **Änderung Stellplätze und Garagen in den textlichen Festsetzungen**

Ergänzung einer Festsetzung, nach der die Geschossfläche von Stellplätzen und Garagen bei der Berechnung der Geschossfläche unberücksichtigt bleibt. Davon ausgenommen ist die mit AB3 gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche.

#### **Begründung**

Um den öffentlichen Raum weitgehend vom motorisierten Individualverkehr freizuhalten, wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Nicht-Anrechnung der Geschossfläche die Unterbringung weiterer notwendiger Stellplätze und Garagen ermöglicht. Davon ausgenommen ist die mit AB3 gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche, da das dortige Bestandsgebäude im historischen Bezug zur Uferfront steht, die nicht durch ein hohes Maß an Stellplätzen und Garagen beeinträchtigt werden soll.

#### **Anpassungen im Entwurfsexemplar in:**

- Textliche Festsetzungen unter „Stellplätze und Garagen“
- Begründung unter 7.1.6. „Stellplätze und Garagen“

## **Marker 9**

### **Änderung Fläche für Quartiersgarage im zeichnerischen Teil und in den textlichen Festsetzungen**

Festsetzung einer Quartiersgarage im Mischgebiet als Fläche für Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB.

#### **Begründung**

Die im Rahmenplan vorgesehene Quartiersgarage wird aufgrund eines Einwands aus der Öffentlichkeitsbeteiligung explizit festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt aufgrund der Sorge, dass im Mischgebiet auch schutzbedürftige Nutzungen an die bestehende westlich angrenzende Gewerbebebauung heranrücken könnten.

#### **Anpassungen im Entwurfsexemplar in:**

- Zeichnerischer Teil unter „Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche“
- Textliche Festsetzungen unter „Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche“
- Begründung unter 7.1.11. „Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche“

## **Marker 10**

### **Änderung Abgrenzung Lärmpegelbereich IV im zeichnerischen Teil**

Ergänzung des Lärmpegelbereichs IV in dem neuen Baufenster an der Kirchgrabenstraße sowie in dem sich neu ergebenden Baufenster südlich der Quartiersgarage.

#### **Begründung**

Aufgrund der Festsetzung eines neuen Baufensters an der Kirchgrabenstraße ist dort analog zum südlich angrenzenden Baufenster aus schalltechnischen Gründen ein Lärmpegelbereich IV zum Schutz vor Verkehrs- und Fluglärm notwendig. In dem sich neu ergebenden Baufenster südlich der Quartiersgarage, das bisher Teil des Baufensters für die Quartiersgarage war, in dem keine Lärmpegelbereiche erforderlich waren, ist nun aus Lärmschutzgründen analog zum südlich angrenzenden Baufenster der Lärmpegelbereich IV ergänzt worden.

#### **Anpassungen im Entwurfsexemplar in:**

- Zeichnerischer Teil unter „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (...)“

## **Marker 11**

### **Änderung Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Fluglärm bzw. vor Anlagenlärm im zeichnerischen Teil**

Anpassung des Vorkehrungsbereichs V4 zum Schutz vor Anlagenlärm an die neu festgesetzte Quartiersgarage.

#### **Begründung**

Die Festsetzung V4 dient dem Schutz der Wohnbebauung vor den Emissionen aus der geplanten Quartiersgarage. Daher wird der Bereich V4 an die Position der nun festgesetzten Quartiersgarage angepasst. Das südlich angrenzende Baufenster, das bisher miteinbezogen war, wird ausgenommen.

#### **Anpassungen im Entwurfsexemplar in:**

- Zeichnerischer Teil unter „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (...)“
- Begründung unter 7.1.12. „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“

## **Marker 12**

### **Änderung aufschiebend bedingte Festsetzungen im zeichnerischen Teil und in den textlichen Festsetzungen**

Der Bezug der aufschiebend bedingten Festsetzungen „AB1“ (überbaubare Grundstücksflächen in den Bereichen „AB1“) wurde auf die Linie „L1“ (bisher „BG1“) erweitert.

#### **Begründung**

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich, dass für die Nutzungsaufnahme der baulichen Anlagen in der mit „AB1“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen neben einer durchgängigen baulichen Anlage entlang der Baulinie „BL1“ auch eine bauliche Anlage entlang der Linie „L1“ errichtet werden muss.

#### **Anpassungen im Entwurfsexemplar in:**

- Zeichnerischer Teil unter „Aufschiebend bedingte Festsetzungen“
- Textliche Festsetzungen unter „Aufschiebend bedingte Festsetzungen“
- Begründung unter 7.1.15. „Aufschiebend bedingte Festsetzungen“

## **Marker 13**

### **Änderung aufschiebend bedingte Festsetzungen in den textlichen Festsetzungen**

Anpassung der notwendigen Mindesthöhe baulicher Anlagen hinter der mit „BL2“ bezeichneten Baulinie, die Bezug gebend ist für die aufschiebend bedingte Festsetzung „AB2“.

#### **Begründung**

Da die Höhe der baulichen Anlagen jenseits der Baulinie „BL2“ geändert wurde, wirkt sich dies auch auf die für die Festsetzung „AB2“ Bezug gebende Mindesthöhe aus.

#### **Anpassungen im Entwurfsexemplar in:**

- Textliche Festsetzungen unter „Aufschiebend bedingte Festsetzungen“

## **Marker 14**

### **Änderung aufschiebend bedingte Festsetzungen im zeichnerischen Teil**

Für die überbaubare Grundstücksfläche südöstlich der Quartiersgarage wurde die aufschiebend bedingte Festsetzungen „AB4“ ergänzt.

#### **Begründung**

In dem sich neu ergebenden Baufenster südlich der Quartiersgarage, das bisher Teil des Baufensters für die Quartiersgarage war, ist aus Lärmschutzgründen vor Nutzungsaufnahme eine lärmabschirmende Bebauung im Norden notwendig. Daher wird eine aufschiebend bedingte Festsetzung („AB4“) festgesetzt. Die bisher für die private Grünfläche vergebene Festsetzung „AB4“ wird auf „AB5“ berichtigt Die Ausnahmeregelung der textlichen Festsetzung in Abs. 6 (vorher Abs. 5) wird auf Abs. 4 erweitert.

#### **Anpassungen im Entwurfsexemplar in:**

- Zeichnerischer Teil unter „Aufschiebend bedingte Festsetzungen“
- Textliche Festsetzungen unter „Aufschiebend bedingte Festsetzungen“
- Begründung unter 7.1.15. „Aufschiebend bedingte Festsetzungen“