

Stadt Neuss

**Bebauungsplan Nr. 120/19
- Weckhoven, Otto-Wels-Straße -**

**Entwurf
in der Fassung vom 28.10.2020
Due**

**Begründung
§ 9 Abs. 8 BauGB**

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Vorgaben und Bindungen	3
2.1.	Lage des Plangebiets	3
2.2.	Bestandsbebauung	4
2.3.	Eigentumsverhältnisse	4
2.4.	Verkehrliche Anbindung	4
2.5.	Übergeordnete Planung	4
2.5.1.	Regionalplan	4
2.5.2.	Flächennutzungsplan	4
2.5.3.	Einzelhandelskonzept der Stadt Neuss	4
2.5.4.	Ortsmittelpunktekonzept	6
2.6.	Bestehendes Planrecht	6
3.	Aufstellungsverfahren	7
4.	Umweltbelange	7
5.	Städtebauliches Konzept	7
5.1.	Technische Infrastruktur, Bodenordnung	8
6.	Kosten	8
7.	Gutachten	8

1. Ziel und Zweck der Planung

Der 1964 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 120 bereitete die Entwicklung des Stadtteils Weckhoven mit dem Ziel vor, Wohnraum für ca. 10.000 Einwohner zu schaffen. Ende der 60er Jahre wurde das dörfliche Weckhoven durch Geschosswohnungsbauten ergänzt, um dem enormen Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen. Basierend auf einer Kerngebiets-Ausweisung (MK) entstand im Zentrum des Stadtteils das Ladenzentrum Otto-Wels-Straße. Eine Mischnutzung aus Geschäften und Wohnungen prägt heute diesen Bereich. Eine tatsächliche Anreicherung dieser Nutzungen durch weitere zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Kultur und Verwaltung fand in dem zu Planungszeiten erwartetem Maße nicht statt. Stattdessen ist der Anteil der vorhandenen Wohnungen prägend. Heute ist die Otto-Wels-Straße faktisch kein Kerngebiet, jedoch ein wichtiger zentraler Nahversorgungsbereich Weckhovens mit einem hohen Wohnungsanteil.

Die Nahversorgung ist ein wichtiger Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe. Ihre Sicherstellung gewährleistet die im Grundgesetz geforderte „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“. Fehlen Möglichkeiten der täglichen Versorgung, ist zumeist der übrige Bestand an Dienstleistungen und Einrichtungen gefährdet, weil Kundenfrequenzen sich verringern und die Leerstandsquote zunimmt.

Nur in integrierter Lage sind Nahversorgungsangebote auch für weniger mobile Bevölkerungsteile zu erreichen. Gerade ältere Bevölkerungsteile oder junge Familien sind darauf angewiesen, Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig oder mit dem Rad zu erreichen. Die Otto-Wels-Straße zeichnet sich durch eine solch integrierte Lage in der Mitte des Stadtteils Weckhoven aus. Er ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Neuss als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Weckhoven (C2)“ ausgewiesen.

Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Neuss ist innerhalb des Nahversorgungsbereiches Weckhoven sowohl die Verkaufsfläche als auch die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe seit 2007 leicht rückläufig. Der Großteil der aufgegebenen Ladenlokale wurde von Komplementärnutzungen belegt. Das Angebot des Nahversorgungszentrums wird durch einen Lebensmitteldiscounter geprägt. Positiv ist die Vergrößerung des Marktes durch Zusammenlegung eines benachbarten leerstehenden Ladenlokals auf nunmehr 650m² Verkaufsfläche. Dennoch ist der statistische Bezirk Weckhoven rechnerisch im Bereich der Nahversorgung deutlich unterdurchschnittlich versorgt. Die Schwächen des Zentrums werden in den für Magnetbetriebe zu kleinen Ladeneinheiten, uneinheitlichen Öffnungszeiten sowie einem schlechten Erscheinungsbild aufgrund von Leerständen und Mindernutzung sowie einer mangelnden Vielfalt gesehen.

Hier wirkt sich also bereits der Verlust kleiner Verkaufsflächen langfristig als Schwächung des Standortes Otto-Wels-Straße aus.

Damit der Nahversorgungsstandort planungsrechtlich optimierte und an das heutige Recht und die heutige Situation vor Ort angepasste Rahmenbedingungen erhält, ist es Ziel, die Art der baulichen Nutzung von Kerngebiet (MK) in ein Mischgebiet (MI) sowie ein Besonderes Wohngebiet (WB) zu ändern. Dies ist die Voraussetzung für eine Stabilisierung und positive Weiterentwicklung der Geschäftsflächen im Erdgeschoss und weiteren Nutzungen (Dienstleistungen und Wohnen) in den Obergeschossen. Mit diesem Bebauungsplan wird zudem die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 2017 Grundlage zukünftiger Beurteilungen. Der Bebauungsplan setzt so die Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neuss um, ältere Bebauungspläne mit Ausweisung eines Kerngebietes (MK) auf deren einzelhandelsbezogene Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen und gegebenenfalls zu ändern.

Um die vorhandenen potenziellen Verkaufsflächen der Nahversorgung weiterhin zugänglich zu halten, ist es zudem Ziel des Plans, die in einem festgesetzten Mischgebiet und Besonderen Wohngebiet als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten auszuschließen. Somit bleiben die Geschäftsflächen dem Einzelhandel sowie weiterer, dem Ladenzentrum dienlicher Dienstleistungen vorbehalten.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 9 (Weckhoven) Gemarkung Neuss, Flur 26. Es umfasst den im Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich definierten Bereich an der Otto-Wels-Straße.

Das Gebiet erstreckt sich somit auf die Flächen zwischen Maximilian-Kolbe-Straße im Süden, Anne-Frank-Straße im Norden und der Gohrer Straße im Osten. Im Westen wird der Bereich der Hoistener Straße unter Einschluss der westlich angrenzenden Bebauung umfasst (Flur 26, Flurstücke 251-257). Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 28.600m².

2.2. Bestandsbebauung

Der Nahversorgungsbereich an der Otto-Wels-Straße besteht aus einer vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Zeilenbebauung und zwei Hochhäusern (6 bzw. 11 Geschosse) als städtebauliche Dominanten. Eine Mischnutzung aus Geschäften und Wohnungen prägt diesen Bereich. Die Wohnnutzung befindet sich in den oberen Geschossen und prägt diesen. Die Erdgeschossnutzungen der beidseitig abgeschlossenen Ladenzeile erstrecken sich von einem Lebensmittelgeschäft mit 650 m² Verkaufsfläche über weitere Einrichtungen wie Bäcker, Drogerie, Apotheke, Blumengeschäft bis hin zu Frisör, Ärzten und Gastronomie. Ein Gemeinwesen-Büro (Kinder- und Jugendtreff, Sozialstation, Familienhilfe) sowie ein Mieterbüro ergänzen das Angebot. Zusammen mit dem Wochenmarkt stellt das Ladenzentrum so die wohnungsnahе Versorgung für die Weckhovener Bürger sicher.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die öffentlichen Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Neuss, alle Bauflächen befinden sich im privaten Eigentum.

2.4. Verkehrliche Anbindung

Das Ladenzentrum wird zentral durch einen Fußgängerbereich erschlossen und ist aufgrund seiner zentralen Lage im Ortsteil gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Gebührenfreie Parkplätze am Kopf der Ladenzeile sind vorhanden. Von zwei Buslinien mit Haltestelle an der Grevenbroicher Straße ist das Ladenzentrum fußläufig zu erreichen.

2.5. Übergeordnete Planung

2.5.1. Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 2018 (RPD) stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

2.5.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss aus dem Jahr 1983 stellt für das Plangebiet „Gemische Baufläche“ dar.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans wird zukünftig ebenfalls „Gemischte Baufläche“ darstellen.

2.5.3. Einzelhandelskonzept der Stadt Neuss

Das städtebauliche Entwicklungskonzept „Einzelhandelskonzept der Stadt Neuss“ enthält Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neuss. Es unterscheidet Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungsbereiche. Die Otto-Wels-Straße ist hiernach als Nahversorgungsbereich (C2) zu sichern und zu stabilisieren.

Zentrenkonzept für die Stadt Neuss



90

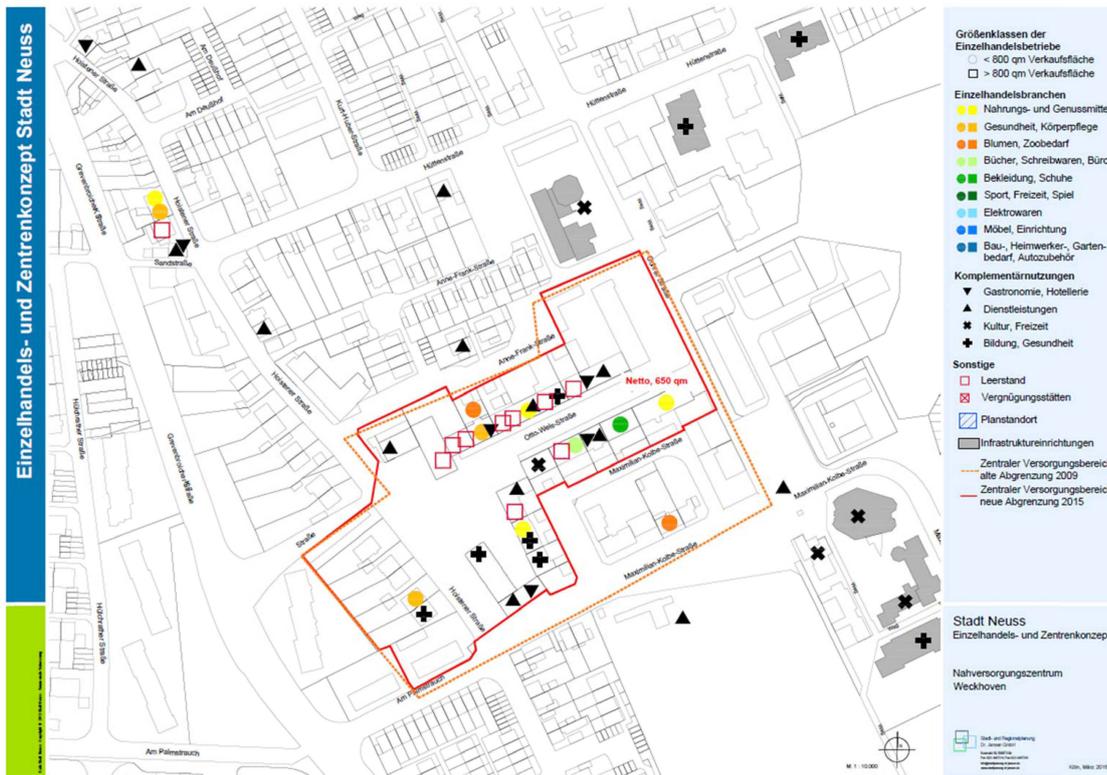


Abbildung 1 Nahversorgungsbereich Weckhoven (Einzelhandelskonzept der Stadt Neuss, S. 90)

Einzelhandelsausstattung nach der Fristigkeit des Bedarfs

Fristigkeit des Bedarfs	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Zahl	in %	in qm	in %
kurzfristiger Bedarf	6	75,0	810	89,0
mittelfristiger Bedarf	2	25,0	100	11,0
langfristiger Bedarf	-	-	-	-
Summe	9	100,0	910	100,0

Komplementärnutzungen und Leerstandssituation

Typ	Anzahl	Angebotsschwerpunkt
Dienstleistungen	6	Friseur, Finanzdienstleistung
Gastronomie	4	Café, Imbiss, Restaurant
Kultur, Freizeit	1	Jugendeinrichtung
Gesundheit, Bildung	5	(Fach-) Ärzte
Vergnügungsstätten	-	
Summe	16	

Abbildung 2 Einzelhandelssituation (Einzelhandelskonzept der Stadt Neuss, S. 87)

Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Neuss ist innerhalb des Nahversorgungsbereiches Weckhoven sowohl die Verkaufsfläche als auch die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe seit 2007 leicht rückläufig. Der Großteil der aufgegebenen Ladenlokale wurde von Komplementärnutzungen belegt. Das Angebot des Nahversorgungszent-

rums wird durch einen Lebensmitteldiscounter geprägt. Positiv ist die Vergrößerung des Marktes durch Zusammenlegung eines benachbarten leerstehenden Ladenlokals auf nunmehr 650m² Verkaufsfläche. Dennoch ist der statistische Bezirk Weckhoven rechnerisch im Bereich der Nahversorgung deutlich unterdurchschnittlich versorgt. Die Schwächen des Zentrums werden in den für Magnetbetriebe zu kleinen Ladeneinheiten, uneinheitlichen Öffnungszeiten sowie einem schlechten Erscheinungsbild aufgrund von Leerständen und Mindernutzung sowie einer mangelnden Vielfalt gesehen.

Daher empfiehlt das Einzelhandelskonzept den begonnenen Aufwertungsprozess fortzuführen. Weiterhin werden als mögliche Maßnahmen die Veränderung der Ladenzuschnitte für Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe bzw. Neuansiedlungen, Ergänzung des Angebotes insbesondere im Lebensmittelbereich sowie eine stärkere bzw. einheitliche Präsentation und Inszenierung der Geschäfte genannt.

Das Konzept empfiehlt unter Kapitel 7, dass die festgesetzten Kerngebiete, insbesondere in den Neben- und Nahversorgungszentren, dahingehend überprüft werden sollten, ob sie weiterhin der gesteuerten Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen kerngebietstypischen Nutzungen dienen sollen. Wenn die Art der baulichen Nutzung nicht mehr den heutigen Zielvorstellungen entspricht, sollen die Kerngebiete in Mischgebiete über die Änderung des Bebauungsplans umgewandelt werden.

2.5.4. Ortsmittelpunktkonzept

Im Rahmen der Neuaufstellung des Ortsmittelpunktkonzeptes werden zurzeit auf Basis einer fundierten Analyse, die Ortsmittelpunkte und Ladenzentren der Stadt- und Ortsteile außerhalb des Neusser Kernbereiches städtebaulich sowie freiraumplanerisch auf ihren aktuellen Bestand hin analysiert. Unter Einbezug der Handlungsempfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept 2016 und Beteiligung der Anlieger sowie Bürgerinnen und Bürger wird ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt.

Das integrierte Konzept soll neben Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes auch weitere Handlungsfelder wie z.B. im Bereich von Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Kulturangeboten oder verkehrliche und sozialen Aspekten definieren. Die Erarbeitung eines solchen integrierten Konzeptes stellt gleichzeitig die Voraussetzung für die Beantragung von Fördermitteln dar.

Entwicklung der Otto-Wels-Straße:

Der öffentliche Raum der Otto-Wels-Straße in Weckhoven hat bereits eine Aufwertung durch verschiedene Gestaltungsmaßnahmen in 2007 erfahren. Trotzdem ist die Leerstandsquote hier überdurchschnittlich hoch und die Aufwertung hat bisher zu keinem Ausbau der Einzelhandelsbetriebe geführt. Gemäß dem Einzelhandelsgutachten wurde daher empfohlen den Aufwertungsprozess weiterzuführen. Die Otto-Wels-Straße wird deshalb in das zu überarbeitende Ortsmittelpunktkonzept aufgenommen.

Zukünftig soll neben der Sicherstellung der Nahversorgung die Entwicklung der Wohnnutzung durch bauliche Ergänzungen sowie die Ansiedelung wohnungsnaher Dienstleistungen (wie z.B. Service- und Pflegeangebote) gefördert und mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Ausweisung eines besonderen Wohngebietes gem. § 4a BauNVO gestützt werden. Daneben soll geprüft werden, inwieweit bisher ungenutzte Räumlichkeiten für soziale Angebote und Treffpunkte für Vereine etc. zur Verfügung gestellt werden können. Weitere gestalterische Maßnahmen sind beispielsweise hinsichtlich der Ausweisung von Spielzonen sowie zur gastronomischen Nutzung des öffentlichen Raumes oder der Fassadengestaltung angedacht.

Beteiligungsverfahren:

Bei der Aufstellung des Ortsmittelpunktkonzeptes soll die Einbindung der Anlieger und interessierten Bürger/innen eine bedeutende Rolle erhalten. Denn nur eine Akzeptanz der Gestaltungsmaßnahmen bei den Einzelhändlern, Bewohnern und der Bürgerschaft vor Ort erzielt eine Mitwirkungsbereitschaft bei der Umsetzung sowie der nachhaltigen Wirkung der städtebaulich-freiraumplanerischen Zielsetzungen.

Für die Otto-Wels-Straße ist vorgesehen, die Bürger/innen und Anlieger vor Ort intensiv in die Erarbeitung der Umgestaltungsmaßnahmen miteinzubeziehen. Dabei soll auf die verschiedenen Bedürfnisse und Ansprüche an den städtischen Raum von Einzelhändlern, Immobilienbesitzern, Wohnenden sowie Jugendlichen vor Ort eingegangen werden. In verschiedenen Veranstaltungen und Arbeitsgruppen sollen die jeweiligen Belange und Ideen gesammelt und im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

2.6. Bestehendes Planrecht

Derzeit gelten für den Bereich der Otto-Wels-Straße folgende Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 120 – Weckhoven

Der Bebauungsplan 120 besitzt seit 30.12.1964 Rechtskraft, es gilt die Bau-Nutzungsverordnung (BauNVO) 1962. Der Bebauungsplan ist nach Bundesbaugesetz (BBauG) erlassen worden und setzt für die Otto-Wels-

Straße ein Kerngebiet (MK, GRZ 06, GFZ 2,0) sowie Geschosshzahlen fest. In Teilen wurden diese Geschosshzahlen durch die vereinfachten Änderungen BP 120/0/6 und 120/0/7 geändert (1970). Für den Bereich westlich der Hoistener Straße setzt er ein WA (GRZ 0,4, GFZ 0,9, zweigeschossig) fest.

Direkt angrenzend an das Plangebiet wurden bereits Planänderungen vorgenommen.

Bebauungsplan Nr. 120/14 – Weckhoven, Anne-Frank-Straße –

Für den nördlich angrenzenden Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 120/14 – Weckhoven, Anne-Frank-Straße – seit dem 16.09.93 rechtskräftig. In diesem Plangebiet wurde bereits ehemalige MK-Fläche umgewandelt. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wurde hier eine Ausweisung als WR – Reines Wohngebiet – gewählt.

Bebauungsplan Nr. 120/17 – Weckhoven, Maximilian-Kolbe-Straße –

Für den südlich angrenzenden Teil des Plangebiets, der ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich Weckhoven gehört, wurde der Bebauungsplan Nr. 120/17 – Weckhoven, Maximilian-Kolbe-Straße – im Jahr 1994 rechtskräftig. Hier wurde das Planungsrecht bereits auf Mischgebiet und die BauNVO 90 umgestellt, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Die Änderung des bestehenden Planrechts und die Ausweisung einer Mischgebietsfläche bzw. besonderes Wohngebiet sind daher lediglich für den noch vorhandenen MK-Bereich notwendig.

3. Aufstellungsverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Hiernach können bei Bebauungsaufstellungsverfahren, welche der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, bestimmte Verfahrensvereinfachungen angewendet werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind vollumfänglich erfüllt:

- Das Verfahren dient durch Steuerung der Nutzungen der Maßnahme der Innenentwicklung
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zwar 28.600m². Es ist aber davon auszugehen, dass die ggfs. noch festzusetzenden Grundflächen bedingt durch die Obergrenzen (§ 17 BauNVO) der Grundflächenzahlen (GRZ) für Mischgebiete und besondere Wohngebiete die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000m² eingehalten wird.
- Durch die Planung sind keine Gebiete des Umweltverbunds "Natura 2000" (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) betroffen.
- Durch den Bebauungsplan soll nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 13a BauGB wird der Bebauungsplan ohne formale Umweltprüfung (Umweltbericht) aufgestellt. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 wird nicht verfasst. Ein FNP-Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

4. Umweltbelange

Zwar entfällt gem. § 13a BauGB die Pflicht zu Erstellung eines Umweltberichts, alle relevanten Umweltinformationen werden jedoch im Verfahren gesammelt und in die Abwägung eingestellt.

5. Städtebauliches Konzept

Änderung der Art der baulichen Nutzung von Kerngebiet (MK) in Mischgebiet (MI) und Besonderes Wohngebiet (WB)

Es wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und ein Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Diese beiden Gebiete spiegeln die vorhandenen Nutzungen in der Otto-Wels-Straße vollständig wider. Es ermöglicht die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes mit der Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich "Nahversorgung" und lässt Erweiterungen des vorhandenen Lebensmittelmarktes z.B. durch Koppelung vorhandener Ladenlokale bis zu einer Größe von 800 qm zu. Neben der Wohnnutzung ermöglicht es zudem weitere Nutzungen in den Obergeschossen der Gebäude wie z.B. Büros oder Praxen.

Die bisherige Planausweisung erfüllt indes ihren ursprünglichen Zweck heute nicht mehr. Entsprechend ihrer Zweckbestimmung können Kerngebiete nach § 7 BauNVO nur für solche Flächen festgesetzt werden, die vorwiegend durch Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen von Wirtschaftsunternehmen und –verbänden sowie durch größere Verwaltungen und Kultureinrichtungen geprägt sind bzw. die gemäß den Planungszielen durch die genannten Einrichtungen genutzt werden sollen. Dies ist nicht mehr beabsichtigt.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

In Kerngebieten sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. In Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein in den Bereichen zulässig, in denen das Gebiet überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Außerhalb dieser Bereiche im Mischgebiet und im Besonderen Wohngebiet sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

Eine regelmäßige und ausnahmsweise Zulässigkeit scheidet für den Bereich der Otto-Wels-Straße aus, wenn sie dazu führen könnte, dass die Eigenart des Bereichs als zentraler Versorgungsbereich "Nahversorgung" geschwächt werden würde. Ein Trading-Down-Effekt liegt vor, wenn es aufgrund der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Spielhallen zu einem Qualitätsverlust von Einkaufsstrassen und -zonen kommt (BayVGH, Urteil vom 15.12.10 - 2 B 09.2419, Juris Rz. 33ff)

Der Verdrängungsprozess wird gemeinhin dadurch eingeleitet, dass aufgrund der vergleichsweise höheren Ertragsmöglichkeit bei geringem Investitionsaufwand Vergnügungsstätten-Betriebe in der Lage sind, höhere Pachten zu zahlen und so die Immobilienpreise in einer Weise beeinflusst werden, dass eine Betriebsansiedlung anderer Gewerbe auf Dauer nicht möglich wird.

Bei Beibehaltung der Ausnahme im Rahmen der MI-Ausweisung wäre eine Ablehnung eines Betriebes lediglich möglich, wenn das Regel-Ausnahme-Verhältnis nicht gewahrt wird. Da bisher eine Ansiedlung nicht stattgefunden hat und aber aufgrund der fehlenden Größe des Gebiets sowie des geringen Verhältnisses von Verkaufsfläche bezogen auf Einwohner bereits eine einzige Ansiedlung die oben dargestellten Schwächungen hervorrufen könnte, sollen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Vergnügungsstätten als Regel und als Ausnahme vollständig ausgeschlossen werden.

Um die Qualität der Wohnnutzungen zu sichern sollen im Besonderen Wohngebiet gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Vergnügungsstätten ebenfalls als Ausnahme vollständig ausgeschlossen werden.

Vertikale Zonierung

Um die Erdgeschossbereiche der Ladenzeile für die Ansiedlung von Läden und Dienstleistungseinrichtungen zu sichern sollen im Mischgebiet und Besonderen Wohngebiet im Erdgeschoss gem. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO Wohnungen ausgeschlossen werden.

Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von 2 auf 3 für den nördlichen Baukörper

Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und eine Symmetrie zwischen dem südlichen und nördlichen Baukörper im zentralen Bereich an der Otto-Wels-Straße zu ermöglichen wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse maßvoll von 2 auf 3 erhöht.

Maß der baulichen Nutzung

Im weiteren Verfahren wird geprüft welche maximalen Gebäudehöhen, Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen festgesetzt werden.

5.1. Technische Infrastruktur, Bodenordnung

Es erfolgen durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung keine Änderungen an der vorhandenen technischen Infrastruktur. Eine Bodenordnung ist nicht notwendig.

6. Kosten

Es entstehen durch die städtebauliche Planung keine Kosten.

7. Gutachten

Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sind nicht erforderlich. Es sind keine Gutachten für das weitere Planverfahren vorgesehen.