



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/01089**  
Datum: 14.10.2015  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.11.2015	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.11.2015	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße“ - Abwägungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die in ihren Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht haben, zu antworten und die Entscheidung unter Angabe der Gründe mitzuteilen.

Uwe Stäglin  
Beigeordneter

### Finanzielle Auswirkung:

Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligung, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element 1.51101 veranschlagt.

**Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169**  
**„Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße“**

**- Abwägungsbeschluss -**

Die Planung dient der Umsetzung des aus einem Wettbewerb hervorgegangenen Entwurfs zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Ecke der Dorotheenstraße/Leipziger Straße als Ersatzbebauung für die im Vorfeld abzubrechenden Gebäude Dorotheenstraße Nr. 6 (Kaufhalle) sowie Nr. 7 bis 9 (Wohnblock).

Mit der geplanten Bebauung soll am fußläufigen Auftakt zur Innenstadt ein deutlicher Akzent gesetzt sowie eine prägende Raumkante zu zwei unterschiedlichen Stadträumen gebildet werden.

Da sich das geplante Vorhaben nicht allein nach § 34 BauGB beurteilen lässt, ist zur städtebaulichen Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ziel der Planung ist sowohl die Sicherung der gewerblichen Flächen und die Steuerung des Einzelhandels als auch die Schaffung von zu einem überwiegenden Teil altersgerechten Wohnungen.

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Charlottenviertels und bildet den nordöstlichen Abschluss der Leipziger Straße zum Riebeckplatz. Es umfasst die konisch zulaufende Südostecke des Quartiers Dorotheenstraße/Leipziger Straße jeweils in geradliniger Verlängerung der angrenzenden Baufluchten und umschließt unmittelbar das geplante Wohn- und Geschäftshaus mit einer Fläche von ca. 0,22 Hektar.

Mit dem Vorhaben ist beabsichtigt, ehemals öffentliche Verkehrsflächen zu überbauen, für die parallel ein Einziehungsverfahren durchgeführt wurde. Die Veröffentlichung der Einziehung erfolgte im Amtsblatt Nr. 17 am 30.09.2015. Sie ist damit rechtskräftig.

Den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 hat der Stadtrat am 29.04.2015 gefasst (Vorlage Nr. VI/2014/00493).

Der Stadtrat hat in gleicher öffentlichen Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 mit Begründung in der Fassung vom 04.02.2015 mit einer Ergänzung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Beschluss Nr. VI/2014/00493).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 21.05.2015 bis 22.06.2015 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 18.05.2015 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Abwägungsrelevante Hinweise wurden nicht gegeben. Eine Übersicht zu den eingegangenen Stellungnahmen ist der Anlage 1 zur Vorlage unter Gliederungsnummer 2 zu entnehmen. Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.

Während der Offenlage wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Die den Planungsinhalt betreffenden Anregungen wurden redaktionell in der Begründung zur Satzungsfassung ergänzt bzw. die Inhalte konkretisiert (z.B. technische Erschließung).

Darüber hinaus weist die Polizeidirektion in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass dringend

eine optimierte Lösung für den Ruhenden Verkehr im Gesamtquartier zu suchen ist. Bestandteil dieser Lösung könnte eine optimalere Ausnutzung bestehender Kapazitäten auf privaten und öffentlichen Flächen sein, wie auch alternative Mobilitätskonzepte, z.B. Car Sharing Konzepte, was auch durch den Vorhabenträger innerhalb des Bauprojektes selbst angestrebt wird.

Der ergänzende Hinweis der unteren Verkehrsbehörde, dass die Andienung von alternativ einzuordnenden kleinen Ladeneinheiten ebenfalls zwingend über die zentrale Lieferzone von der Dorotheenstraße aus erfolgen sollte, wurde nicht in die Planung übernommen. Für eine derartige Regelung im Bebauungsplan besteht kein städtebauliches Erfordernis. Vom Vorhaben ausgehende nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Belieferung kann analog zu den angrenzenden Läden in vergleichbarer Größe innerhalb des festgelegten Zeitraums über die Leipziger Straße erfolgen.

Seitens des Fachbereiches Gesundheit wird empfohlen, den Einsatz von Fernwärme sowie den Außenwärmeschutz für Fenster vertraglich zu regeln. Derartige Regelungen unterliegen jedoch nicht der verbindlichen Bauleitplanung.

In der Planzeichnung wird mit der Satzungsfassung das für die angrenzende Martinstraße 19 zu gewährende Geh-Recht in seiner Lage an die fortgeschriebene Konzeption angepasst und ergänzend vermaßt. Mit Bezug auf zwischenzeitlich erfolgte Abstimmungen wird die Bezeichnung um ein beschränktes Fahrrecht ergänzt.

Insgesamt wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert, die die Grundzüge der vorliegenden Planung berühren. Ein weiterer Verfahrensschritt nach § 4a BauGB als erneute öffentliche Auslegung oder als eingeschränkte Beteiligung einzelner Planungsbeteiligter ist daher nicht erforderlich.

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 wird dem Stadtrat nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrags durch den Vorhabenträger im Dezember 2015 vorgelegt.

### **Anlagen:**

Anlage 1      Abwägungsvorschlag mit Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit