



# **Erläuterungen zu den geplanten Festsetzungen der Grundzüge der Planungen Bebauungsplan 844 „Bahnhofsviertel“**

## **Urbane Gebiete (MU)**

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

## **Kerngebiete (MK)**

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

## **Wohnnutzungen im Erdgeschoss**

Für die rot markierten Bereiche sind im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnnutzungen unzulässig.  
Im südlichen Bereich der Bahnhofsstraße sowie entlang der Gottorpstraße ist eine weitere Prüfung erforderlich, ob Wohnnutzungen im Erdgeschoss/Hochpaterre verträglich sind.

## **Grundflächenzahlen**

Hohe Grundflächenzahlen, ohne weitere Überschreitungen. Entsiegelung prüfen.  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen ist unzulässig.  
Die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten darf durch diese Anlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.  
Rückwärtige Grundstücksbereiche sind von einer Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.

## **Stellplatzanlagen**

Es gilt die Stellplatzverpflichtung gemäß § 47 Absatz 1 Satz 3 NBauO.  
Mobilitätskonzepte können/sollen zum Ansatz gebracht werden.  
Ebenerdige Stellplatzanlagen sind unzulässig.

## **Nahversorger**

Zur Versorgung des Gebiets sind Nahversorger entsprechend des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zulässig.  
Geeignete Einzelhandelsstandorte entlang der Haupteerschließungsstraßen (Moslestraße, Bahnhofplatz, Staugraben, Stau und Güterstraße) werden im weiteren Verfahren geprüft.



## Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind nur entsprechend des Vergnügungsstättenkonzeptes zulässig:

- Vergnügungsstätten der Unterart Spiel sind unzulässig (außerhalb des Positivbereiches).
- Für Vergnügungsstätten der Unterart Erotik und Freizeit ist die Entscheidung des Einzelfalls erforderlich.

## Klimagerechte Festsetzungen

- Solardachpflicht (50 Prozent der Dachfläche) bei mehr als 50 Quadratmeter Dachfläche
- Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind zu begrünen
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Es ist ein Schutzabstand von 1,50 Meter zu gewähren
- Bei Neubauten sind technische Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser umzusetzen.
- Bei Bauvorhaben ist die örtliche Rückstauenebene zu beachten.
- Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen und Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind nur durch mindestens einreihige Hecken aus Sträuchern zulässig.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind ausschließlich gärtnerisch zu gestalten.
- Pro 250 Quadratmeter Baugrundstück ist ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- Mindestens (20 Prozent) der Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- Rechtlich erforderliche Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material (Fugenpflaster, Rasengitterstein) herzustellen.