

## **Bebauungsplan Nr. 600 Stadthafen Nord** **Städtebauliche Rahmenbedingungen für den Vergabeprozess durch die Stadtwerke**

In dem, parallel zum Verlauf des Bebauungsplanverfahrens stattfindenden Interessensbekundungs- und Verhandlungsverfahren für das Stadtwerke-Grundstück an der Hafenkante (ehemals LVM) werden folgende städtebauliche Rahmenbedingungen als Vorgaben in dieses Verfahren eingestellt:

### **0. Basics:**

- ⇒ Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs – vertretbare Spielräume siehe unter 3.
- ⇒ vollständiger Eintritt in die Kerninhalte bzw. bisherig verhandelten Regelungen des Städtebaulichen Vertrages mit allen Investoren für eine Quartiers-Gesamtentwicklung: formal, inhaltlich, qualitativ, funktional, zeitlich und finanziell

### **1. Nutzungsstruktur:**

- ⇒ vielfältige Nutzungsstruktur eines Urbanen Gebiets nach § 7 BauNVO
- ⇒ Herstellung belebter Erdgeschosszonen
- ⇒ Ausschluss von Wohnnutzungen in der EG-Ebene
- ⇒ signifikanter Wohnanteil, mind. 25%, verträglich zur Nutzung entlang des Hafenkais
- ⇒ Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel, Bordellen und bordell-artigen Betrieben sowie von Vergnügungsstätten

### **2. Maß der Nutzung und städtebaulichen Dichte:**

- ⇒ Bauliche Höhe: 4-6 Geschosse; Gebäudehöhen gemäß B-Plan-Entwurf
- ⇒ Hochpunkt möglich, aber unter Beibehaltung des bestehenden Standorts mit neugeschaffenen Platz-Vorraum zum Hafenweg
- ⇒ Einhaltung der Geschossflächenzahl (GFZ) insgesamt von 2,7

### **3. Städtebauliche Kubatur:**

Orientierung am bisherigen Geometrieentwurf des Bebauungsplans in der Offenlegungsfassung, d.h. hier wird nicht erwartet, dass die von LVM im Bauleitplan verankerte Kubatur vollständig und exakt im zukünftigen Projekt übernommen wird.



Folgende, in der Skizze bebilderte qualitative Anforderungen sind unbedingt in eine zukünftige Projektentwicklung zu übernehmen.

- ⇒ Berücksichtigung der drei Durchwegungen vom Hafengeweg zum Kreativkai und zum Stadthafenbecken – im Westen und Osten lagemäßig vordefiniert
- ⇒ Ausbildung von Gebäudeköpfen zum Wasser als auch zum Hafengeweg – keine durchgehende, lineare Raumkantenausbildung entlang des Hafengeweges bzw. des Kreativkais
- ⇒ Einhaltung des maximalen Höhenprofils zu den Nachbarn im Westen, Osten und Norden, hier auch unter Beachtung der abgetrepten Höhenstaffelung

Unter diesen Maßgaben kann, siehe Skizze, offen bleiben, inwieweit

- ⇒ die geplante Markthalle in Funktion und Gestalt „rekonstruiert“ wird, d.h. flexibler Umgang mit der „alten OSMO-Halle (kein Reminiszenz-Zwang) - ggf. kompaktere Baumasse zugunsten von mehr Freiraum zum Hafenkai
- ⇒ ein Hochpunkt und wenn ja in welcher Bauform und Dimension (Höhe wie Bebauungsplan gedeckelt) umgesetzt wird, die grundsätzliche Lage des Hochpunkts an der Stelle wäre jedoch vorgegeben (siehe oben)
- ⇒ sich die Kubaturen eines neuen Bebauungskonzeptes mit Blick auf die angestrebte Nutzungsvielfalt im Detail ausbilden werden

#### **4. Freiraum und Freiraumumfeld**

- ⇒ Anerkennung der ausgearbeiteten Freiflächen- und Erschließungsplanung für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (GÖ)
- ⇒ Anerkennung des formulierten Grün- und Freiflächenqualitätskataloges für die privaten Freiflächen

#### **5. Architektur**

- ⇒ baukörper- und nutzungsbezogen ablesbare, hochwertige Architektursprache
- ⇒ transparente“ Erdgeschosszonen, korrespondierend mit dem öffentlichen und halböffentlichen Raum, insbes. zur Wasserkante

#### **6. sonstige Aspekte**

- ⇒ Aufgreifen der Zu- und Abfahrtsbereiche der Tiefgarage sowie Einhaltung spezifischer Verkehrsverteilungsanforderungen innerhalb der Tiefgarage
- ⇒ Aufteilung auf mehrere Bauherren möglich bei gemeinsam errichteter und betriebener Tiefgarage
- ⇒ Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Aspekte (Schallschutzanforderungen für einzelne Fassadenabschnitte gemäß Lärmgutachten zum B-Plan)