



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Steinweg

IN 232

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1. Rechtsgrundlagen
2. Bisherige Rechtsverhältnisse
3. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes
4. Umweltbericht
5. Zusammenstellung wesentlicher Daten
6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bieten soll
8. Außer Kraft tretende Bebauungspläne

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 6. September 2013 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 und 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2794)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 12. Dezember 2012 (Nds. GVBl. S. 589)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Nieders. Landesraumordnungsprogramm 2008 ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und

Salzgitter als Oberzentrum der Region festgelegt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ist der Geltungsbereich als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Für Teile des Geltungsbereiches ist ein „Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz“ festgelegt. Ein „Vorranggebiet Leitungstrasse“ und ein „Vorranggebiet regionalbedeutsamer Wanderweg“ queren den Geltungsbereich. Weitergehende Festlegungen werden nicht getroffen. Damit ist die vorliegende Planung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005 in seiner derzeit geltenden Fassung. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich „gemischte Bauflächen“ mit einer GFZ von 2,0, zwei „Trassen für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ und eine „Trasse für den Schienennahverkehr mit Haltepunkt“ (RegioStadtBahn) dar. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt eine Vielzahl von Bebauungsplänen: IN 1, IN 14, IN 21, IN 23, IN 25, IN 164, IN 165, IN 182 und IN 193. Bis auf den IN 1 (Wallringplan) und den IN 14 (Teilortsplan) handelt es sich bei den Plänen um qualifizierte Bebauungspläne.

Der IN 1 trifft für den gesamten Wallring Aussagen zu Grün-, Bau- und Straßenverkehrsflächen, so auch für einen kleinen östlich des Geltungsbereiches liegenden Teilbereich dieses Bebauungsplanes. Der IN 14 (Rechtskraft 16. April 1949) bildet die Grundlage für die Straßenparzelle des Steinwegs und trifft Aussagen zu fortfallenden Straßenflächen.

Die Durchführungspläne IN 21 (Rechtskraft 4. Oktober 1956), IN 25 (Rechtskraft 26. März 1952) und IN 165 (Rechtskraft 29. November 1953) regeln Straßenfluchtlinien, Nutzungsart und die Bebauung für unterschiedliche Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs des zukünftigen Bebauungsplanes IN 232. Alle drei Pläne setzen ein Mischgebiet fest.

Die Bebauungspläne IN 23 (Rechtskraft 23. März 1967), IN 164 (Rechtskraft 16. Juni 1966) und IN 182 (Rechtskraft 11. November 1980) regeln einzelne Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes IN 232. IN 23 und IN 164 setzen ein Kerngebiet für den jeweiligen Geltungsbereich fest. Der IN 182 regelt die Neubebauung der Theaterspielstätte Kleines Haus. Zwischen dem Geltungsbereich des IN 182 und dem des IN 232 gibt es nur geringfügige Überschneidungen. Der IN 182 setzt lediglich innerhalb des Geltungsbereichs des IN 232 Straßenverkehrsflächen (Am Schlossgarten) fest.

Der IN 193 (Rechtskraft 9. Oktober 1987) behandelt den Baublock am Steinweg-West, der sich am Bohlweg Richtung Katharinenkirche fortsetzt. Dieser Plan trifft differenzierte Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung und setzt als Art der baulichen Nutzung ebenfalls ein Kerngebiet fest.

Mit dem Bebauungsplan IN 232 „Steinweg“ werden die Inhalte (für Teilflächen) der aufgeführten Bebauungspläne überplant. Der Bebauungsplan IN 232 „Steinweg“ verzichtet auf die Festsetzungen eines Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Es handelt sich insofern um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB. Die vorhandene Bebauung bildet -auch unter Würdigung der unterschiedlichen Bauformen nördlich und südlich des Steinwegs- einen ausreichenden Rahmen, um zukünftige Bauvorhaben planungsrechtlich beurteilen zu können.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Steinweg stellt die Hauptverbindungsstraße der zentralen Innenstadt mit dem hochverdichteten und historisch gewachsenen östlichen Ringgebiet dar.

Es handelt sich auf Grund dieser Funktion um einen belebten Straßenraum. Das Staatstheater bildet den Endpunkt des Steinwegs und gleichzeitig das Pendant zum attraktiven Ensemble Dom und Burg am anderen Ende des Steinwegs bzw. der Dankwardtstraße. Diese beiden stadträumlich bedeutsamen Bauten haben dazu geführt, dass der Steinweg als einer der großen Boulevards der Stadt geplant und von repräsentativen Bauten gefasst wurde. Die historische Bausubstanz ist weitestgehend dem 2. Weltkrieg zum Opfer gefallen und wurde durch eine in weiten Teilen homogene 50er Jahre Bebauung ersetzt. Außerdem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in unmittelbarer Nachbarschaft zur rekonstruierten Schlossfassade und dem dazugehörigen Einkaufszentrum. Dieser Bereich und die angrenzenden öffentlichen Räume haben durch die genannte Baumaßnahme bereits eine stadtgestalterische Aufwertung erfahren.

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes wird die Erdgeschosszone vorrangig für inhabergeführte Ladenlokale genutzt, in den Obergeschossen befindet sich zum Teil Gewerbe und zum Teil Wohnen. Eine attraktive Fassadengestaltung dieser stadträumlich und verkehrstechnisch wichtigen Lage spielt zukünftig eine sehr große Rolle bei der Verknüpfung der unterschiedlichen Einkaufsbereiche. Ein Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Gestaltung der Werbeanlagen. Um zukünftig die Entwicklung eines hochwertigen Stadtbildes zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan u. a. Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen. Werbeanlagen spielen im Erscheinungsbild heutiger Straßenzüge eine wichtige Rolle und sind auf Grund ihrer Außenwirkung ein bedeutsames Medium zur Verortung und Wiedererkennung einzelner Ladenlokale. Werbeanlagen bieten jedoch nicht nur für Einzelgeschäfte die Möglichkeit, sich dem Betrachter und damit potentiellen Kunden zu präsentieren, sondern vielmehr unterstützen sie gesamtheitlich betrachtet die Möglichkeit einer Adressbildung. Dies ist dann der Fall, wenn

die einzelnen Werbeanlagen sich in einem zusammenhängenden Kontext einbinden lassen und dabei die vorhandene Fassadenstruktur berücksichtigen. Dadurch werden die individuellen Freiräume der einzelnen Gewerbetreibenden unter Umständen eingeschränkt, aber weiterhin ermöglicht und stellen damit die Weiche für die Entwicklung eines hochwertigen Stadtbildes und die Wiedererkennung eines besonderen Standortes, in diesem Fall des Steinwegs und seines unmittelbaren Umfeldes.

Die Werbeanlagen sollen zukünftig einen einheitlichen und geordneten Charakter aufweisen. Aus diesem Grund wird eine Hauptwerbezone angepasst an die baulichen Gegebenheiten definiert. Außerdem werden Anzahl und Größe der zukünftig zulässigen Werbeanlagen festgelegt.

Dieser Bebauungsplan soll im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

4 Umweltbericht

4.1 Beschreibung der Planung

Mit dem Bebauungsplan IN 232 „Steinweg“ sollen die Art der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Werbeanlagen für das Stadtgebiet zwischen Steinweg, Ehrenbrechtstraße, Am Schlossgarten, Ritterbrunnen und Bohlweg geregelt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen zukünftig eine ansprechende Gestaltung dieses Geltungsbereiches sicherstellen. Der IN 232 setzt als Art der Nutzung ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO und in Teilen ein allgemeines Wohngebiet fest. Unerwünschte Nutzung, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Spielhallen, Münzautomaten, Sexkinos und Peepshows, die dem Ziel des Bebauungsplanes entgegenstehen würden, werden ausgeschlossen.

Das betroffene Stadtgebiet ist sehr dicht bebaut und dementsprechend stark versiegelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt als jahrhundertalter Baugrund. Aus diesem Grund ist mit einem Eingriff in den Naturhaushalt und in die Landschaft durch die Planung nicht zu rechnen.

4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Art der Nutzung entspricht dem Bestand. Zudem können nur mit diesem Bebauungsplan Fragen der Gestaltung und der Art der Nutzung für den betroffenen Bereich geregelt werden. Es handelt sich hierbei nicht um eine Erstaufstellung eines Bebauungsplanes, sondern der Geltungsbereich war bereits von den unter 2.3 erwähnten Bebauungsplänen in unterschiedlichen Teilbereichen überplant.

4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende Pläne und Gutachten wurden ausgewertet:

- Untersuchung zum Luftreinhalteplan Braunschweig nach der EU – Richtlinie zur Luftqualität, Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim, 2006
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Braunschweig, Stand Mai 2007
- Modellierung meteorologischer und lufthygienischer Felder im Stadtgebiet Braunschweig, GEO-NET Umweltconsulting, 2006
- Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Braunschweig, GEO-NET, Juli 2007

4.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Umweltbelange werden methodisch nach den Standards vergleichbarer Pläne durchgeprüft.

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

4.5.1 Mensch und Gesundheit

Bestandsaufnahme:

In dem B-Plangebiet sind die errechneten Werte für die Luftschadstoffe Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) hoch und bei NO₂ ist der gültige Grenzwert überschritten. Beide Luftschadstoffe sind nach derzeitigen Erkenntnissen schädlich für die menschliche Gesundheit.

Das Gebiet ist überwärmt und bioklimatisch mäßig belastet.

Nullvariante:

Keine Veränderung der Situation

Prognose bei Durchführung der Planung:

Die geplanten Maßnahmen werden voraussichtlich nicht zu einer Verschlechterung der lufthygienischen und bioklimatischen Situation führen. Durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Dachbegrünungen oder den Ausschluss von dunklen Bedachungen (solare Aufheizung) kann die stadtklimatische Situation verbessert werden.

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Bestandsaufnahme:

Der geplante Geltungsbereich liegt im dicht bebauten Innenstadtbereich des Steinweges. Dieser Innenstadtbereich weist eine hohe Versiegelungsrate auf, natürliche oder naturnahe Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten fehlen vollständig. Das Ortsbild wird hier im Wesentlichen vom Straßenkörper mit begleitenden Straßenbäumen und der vorhandenen Bebauung geprägt.

Infolge dessen sind in diesem Bereich auch keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete (etwa Landschaftsschutzgebiete oder FFH-Gebiete) auf nationaler oder auf europäischer Ebene ausgewiesen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Es ist davon auszugehen, dass sich für die oben genannten Belange keine oder nur sehr marginale Veränderungen ergeben, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.5.3 Boden

Der Geltungsbereich liegt in der Innenstadt. Dementsprechend ist der Boden fast vollständig versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind weitgehend nicht mehr vorhanden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades konnten die Altlastenuntersuchungen auf das Grundwasser beschränkt werden. Nach derzeitigem Sachstand sind keine Flächen zu kennzeichnen.

Kampfmittel:

Das Plangebiet wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Aus Sicherheitsgründen sind bei Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen.

4.5.4 Wasser

Gegen die Planung bestehen seitens der zuständigen Wasserbehörde keine Bedenken.

4.5.5 Klima, Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt am Stadtzentrum und ist gekennzeichnet durch ein hohes Verkehrsaufkommen.

Luft:

Betrachtet werden die Luftschadstoffe Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂). Das Plangebiet ist lufthygienisch belastet. Die NO₂-Werte liegen über den gesetzlich festgelegten Grenzwerten. Bei PM10 werden die vorgeschriebenen Grenzwerte derzeit eingehalten.

Klima:

Bei austauscharmen Wetterlagen kommt es zu einer mäßigen Überwärmung des Gebietes gegenüber den nicht bebauten Außenbereichen. Entlang des Steinwegs strömt belastete Kaltluft in Richtung Innenstadt, die nur dem Temperatenausgleich und nicht der Frischluftversorgung dient.

Nullvariante:

Keine Veränderung der Situation

Prognose bei Durchführung der Planung:

Die geplanten Maßnahmen werden voraussichtlich nicht zu einer Verschlechterung der lufthygienischen und bioklimatischen Situation führen, da es durch die Planung nicht zu einer Steigerung des Verkehrs kommen wird und verspiegelte Glasflächen und Fassadenelemente durch die Festsetzungen nicht zulässig sind.

Als grundsätzlich geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen sind insbesondere die Begrünung der Flachdächer zur Verbesserung des Mikroklimas und der Erhöhung des Staubbindevermögens sowie der Ausschluss dunkler Bedachungen (solare Erwärmung) zu nennen. Zur Reduktion von Stickstoffoxiden sind photokatalytische Oberflächen (mit Titanoxid) z. B. als Dachpfannen, Betonpflaster oder als Fassadenfarben geeignet.

4.5.6 Lärm

Bestandsaufnahme:

Auf das Plangebiet wirken bereits heute unterschiedliche Lärmquellen ein. Dabei handelt es sich um den Straßen- und Schienenverkehr der Straßen Steinweg, Ritterbrunnen und Bohlweg sowie die im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe.

Innerhalb des Plangebietes betragen die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 an den Gebäuden, unter Beachtung prognostizierter Verkehrsmengen für die bestehende Situation, in einer Höhe von 4 m bzw. 15 m bis zu:

Maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche (LPB):

Verkehr	H = 4 m		H = 15 m	
	dB(A)	LPB	dB(A)	LPB
Steinweg	70 - 80	V - VI	70 - 75	V
Bohlweg	70 - 80	V - VI	70 - 75	V
Ritterbrunnen	70 - 80	V - VI	65 - 75	IV-V
Am Schlossgarten	< 55 - 65	I - III	< 55 - 65	I - III

Im Rahmen der Errichtung des ECE-Centers und des Parkhauses wurden von der Stadt folgende Gebietseinstufungen festgelegt:

Allgemeines Wohngebiet (IRW tag/ nacht = 55/ 40 dB(A)):

- Am Schlossgarten

Mischgebiet/ Kerngebiet (IRW tag/ nacht = 60/ 45 dB(A)):

- Steinweg
- Bohlweg
- Ritterbrunnen

Diese Einstufung ist seit 2004 Grundlage für alle in diesem Bereich genehmigten Bauanträge.

Nullvariante:

Keine Veränderung der Situation

Prognose bei Durchführung der Planung:

Da durch den Bebauungsplan die bereits vorgenommene Einstufung der Gebietstypik in den Festsetzungen übernommen wird, sind keine Auswirkungen auf die Schutzbedürftigkeit der beiden Bereiche (Kerngebiet und Allgemeines Wohngebiet) zu erwarten.

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es werden keine negativen Auswirkungen durch den Bebauungsplan erwartet, vielmehr wird eine positive Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eingeleitet. Das Gebäude Ritterbrunnen 6 als auch die mehrteilige Leuchtreklame am Gebäude Bohlweg 69 sind als schützenswerte Bebauung bzw. Werbeanlage als Baudenkmal nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen worden und sind somit zukünftig geschützt.

4.5.8 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

4.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind abfallrechtliche Belange nicht erkennbar.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen werden keine Festsetzungen getroffen. Die allgemein gültigen Regelungen der abfallrechtlichen Gesetzgebung sind zu beachten.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Da das Plangebiet bereits vollflächig bebaut ist, wurden keine planungsrechtlichen Vorgaben zur Erhaltung bzw. Verbesserung der Luftqualität getroffen.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch diesen Bebauungsplan sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da es sich um einen weitestgehend bereits bebauten Bereich handelt. Aus diesem Grund ist ein Monitoring nicht vorgesehen.

4.8 Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplans IN 232 „Steinweg“ ist die zukünftige Attraktivitätssteigerung der Straßenräume Ritterbrunnen, Bohlweg und Steinweg und dessen Einmündungsbereiche. Festgesetzt werden vorrangig die Art der baulichen Nutzung und die Gestaltung von Werbeanlagen. Sein Geltungsbereich umfasst ein sehr dicht bebautes und zu fast 100% versiegeltes Areal. Es handelt sich um ein jahrhundertealtes Siedlungsgebiet Braunschweigs. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass es durch die Durchführung der Planung nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft, Boden, Klima und Luft kommen wird.

In Bezug auf die Luftqualität und den Lärm hat die Analyse des Ist-Zustands gezeigt, dass mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen ist.

Um eine Belastung der Bewohner mit einem zu hohen Lärmpegel zu vermeiden, werden bei Neubauten und wesentlichen Umnutzungen in diesem Bereich entsprechende Nachweise im Baugenehmigungsverfahren zu führen sein, um ausreichend ruhige Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

5 Begründung der Festsetzungen

5.0 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IN 232 ist vollständig bebaut und nahezu vollflächig versiegelt. Es wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Da für die bereits vorhandene Bebauung darüber hinaus kein Regelungsbedarf besteht. Somit ist der Bebauungsplan als einfacher Plan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB konzipiert ist.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt ein sehr dicht bebautes undutzungsgemischtes innerstädtisches Gebiet mit den gem. § 7 Abs. 1 BauNVO kerngebietstypischen Einrichtungen zur Unterbringung von Handelsbetrieben, Einrichtungen für die Wirtschaft und Verwaltung. Aus diesem Grund wird in einem Großteil des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung gem. § 7 BauNVO ein Kerngebiet festgesetzt. Aufgrund bereits unter Punkt 3 dargestellten Besonderheiten des Geltungsbereiches wird der Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung nicht in Gänze übernommen, sondern an die Planungsziele, nämlich insgesamt eine Attraktivitätssteigerung dieses Planbereiches, wie folgt angepasst:

Wohnnutzungen sind bereits heute vorhanden. Zur Belebung der Innenstadt nach Geschäfts- und Büroschluss und im Sinne einer positiven sozialen Kontrolle in den Nachtstunden werden Wohnungen zukünftig allgemein und nicht nur ausnahmsweise zugelassen. Aufgrund der Lärmimmissionen des Autoverkehrs (der bereits vorhanden und durch den Bebauungsplan nicht verändert wird), sind in diesem Bereich passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, um schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu vermeiden. Tankstellen, die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässig wären, werden ausgeschlossen, da derartige Nutzungen weder aus verkehrstechnischen Gründen an dieser Stelle notwendig, noch hinsichtlich ihres baulichen Erscheinungsbildes erwünscht sind. Weiterhin werden Vergnügungsstätten, die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem Kerngebiet zulässig wären, ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Spielhallen sowie Wettbüros, Callshops und Wettshops ist für diesen Bereich der Innenstadt nicht zulässig. Die genannten Nutzungen konterkarieren das Planungsziel, einen hochwertigen Geschäftsbesatz zu ermöglichen und zu sichern. Vielmehr würden diese Nutzungen zu einem Niveauverlust des Standorts führen und die Entstehung eines hochwertigen und attraktiven Einzelhandels- oder Gastronomiestandortes verhindern.

Lediglich in einem Teilbereich des Geltungsbereiches wird als Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung wird dem genannten Planungsziel wie folgt angepasst:

Neben der vorrangigen Wohnnutzung werden aufgrund der zentralen Lage die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe erweitert. Die laut BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Am Schlossgarten nicht zulässig, da diese Nutzungen aufgrund der baulichen Gegebenheiten innerhalb dieser innerstädtischen Lage weder vorstellbar noch mit dem Planungsziel vereinbar sind.

5.2 Öffentliche Verkehrsflächen

5.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Der Planbereich ist aufgrund seiner zentralen Lage sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Nahezu alle Linien des ÖPNV laufen an den Haltestellen Steinweg, Bohlweg, Dankwardstraße zusammen.

5.2.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt der sehr belebte und attraktive Bohlweg, einer der vier Straßenzüge des sogenannten Kerntangentenquadrats (Cityring). Der Steinweg bildet die Hauptverbindungsstraße ins östliche Stadtgebiet, hier insbesondere in das gründerzeitliche Wohnquartier Östliches Ringgebiet. Für den ruhenden Verkehr stehen Parkhäuser in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Für Kurzparker sind in einzelnen Bereichen Parkplätze im Straßenraum vorhanden.

5.3 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vollständig bebaut und fast zu 100 % versiegelt. Baumpflanzungen zur Verbesserung des Luftklimas und zur Attraktivitätssteigerung des Straßenraumes können auf öffentlichen Flächen grundsätzlich jederzeit vorgenommen werden, die Festsetzung einzelner Bäume ist nicht vorgesehen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend eine 1950er-Jahre-Bebauung, die abschnittsweise sehr homogen in Bezug auf bauliche Höhen, Anordnung der Schaufenster etc. ist. Gestalterische Defizite der Fassaden werden u. a. durch die sehr vielfältigen und ungeordneten Werbeanlagen ausgelöst. Folglich ist es das Ziel des Bebauungsplanes, durch eine ansprechende Gestaltung der Bebauung und insbesondere durch gezielte Festsetzungen im Hinblick auf die Werbeanlagen ein hochwertiges Stadtbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu gewährleisten. Dabei soll den Ladeninhabern ermöglicht werden, auf ihr Geschäft und ihre Dienst-

leistungen aufmerksam zu machen, dies aber unter der Voraussetzung, dass sich die Werbeanlagen stadtgestalterischen Aspekten unterwerfen. Beide Gesichtspunkte sollen durch die Gestaltungsvorschriften als qualitätssichernde Maßnahmen zusammengeführt werden.

5.4.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich.

5.4.2 Dächer

Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die für die 1950er-Jahre typischen Flachdächer festgesetzt. Dadurch wird die Typik dieser Architektur erhalten.

5.4.3 Fassadengestaltung

Die Bauten im Geltungsbereich liegen zwischen den stadtbildprägenden Bauten Theater, Burg und Dom sowie der rekonstruierten Schlossfassade. Typisch für diese Bauwerke ist ein gelblicher Naturstein. Aus diesem Grund ist auch zukünftig insgesamt eine zurückhaltende Fassadengestaltung gewünscht. Wandflächen sind daher nur in den Grundfarbtönen weiß, gelb, ocker und grau zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile auch in anderer Farbe realisiert werden, damit auf besondere bauliche Situationen wie beispielsweise Neubauten, reagiert werden kann. Verspiegelte Glasflächen oder verspiegelte Fassadenelemente sind nicht zulässig, da sie den gewünschten Gesamteindruck erheblich stören würden. Verklebungen der Schaufenster sind nicht erwünscht, da diese nicht dem Ziel einer hochwertigen Gestaltung entsprechen.

5.4.4 Werbeanlagen

Wie in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt, wird der Geltungsbereich in drei Teilbereiche unterteilt, um auf die jeweiligen baulichen Gegebenheiten differenziert reagieren zu können:

Teilbereich A - straßenbegleitende Bebauung entlang des Steinwegs und Bereich der einmündenden Straßen am Steinweg,

Teilbereich B - Bebauung entlang des Bohlwegs, des Theaterumfeldes und des Einmündungsbereichs Schöppenstedter Straße und

Teilbereich C - Bebauung im Umfeld der Schlossarkaden.

Nur innerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche sind Werbeanlagen zulässig.

Ausnahmsweise besteht Am Schlossgarten die Möglichkeit, dass sich Gewerbetreibende am Steinweg oder in einem der drei Innenhöfe in Form einer Sammelanlage präsentieren. Die Sammelanlage darf maximal 1,20 m mal 2,00 m groß sein. Die Sammelanlage bietet insbesondere im mittleren der drei Höfe Fußgängern die Möglichkeit sich über benachbarte Ladenlokale zu informieren und die fußläufige Wegeverbindung von der Straße Am

Schlossgarten zum Steinweg zu nutzen. Aus diesem Grund darf die Sammelanlage auch nicht weiter als 2,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt angeordnet werden. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen an Haltestellen zulässig, sofern das historische Umfeld nicht den Verzicht auf solche Werbeflächen erfordert. Damit soll der gängigen Praxis im Stadtgebiet Rechnung getragen werden, dass der Wetterschutz an Haltestellen als Werbeträger genutzt wird.

Allgemeine Anforderungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dadurch wird den Inhabern der Ladenlokale Werbung ermöglicht, die einzelnen Gebäude werden aber nicht mit Werbung überfrachtet. Logos sind ergänzend zum Eigennamen des Ladenlokals grundsätzlich zulässig. Hinsichtlich Anzahl und Anbringungsort wird im Sinne dieser Festsetzungen zwischen drei Arten von Logos unterschieden: das Firmenlogo beinhaltet reine Eigenwerbung und stellt oftmals ein wesentliches CI-Element (z.B. „M“ von McDonalds dar), Logos für Produktwerbung (z.B. Brauereilogos für Biermarken, die im betreffenden Lokal ausgeschenkt werden) und Logos für Fremdwerbung, also Werbung für Produkte oder Dienstleistungen, die mit der Stätte der Leistung inhaltlich nicht in Verbindung stehen. Ergänzend zum Firmennamen kann ein Logo (reine Eigenwerbung) für das Ladenlokal vorgesehen werden. Zusätzlich ist für gastronomische Einrichtungen neben der Eigenwerbung auch ein Brauereilogo zulässig, dass jedoch immer in Verbindung mit dem Namen des Ladenlokals am Anfang und/ oder am Ende des Schriftzuges angeordnet sein muss. Logos mit alleiniger Fremdwerbung sind unzulässig, da Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf. Ausgenommen hiervon sind Haltestellen: hier ist auch Fremdwerbung zulässig, da die Seitenwände der Haltestellen im Stadtgebiet grundsätzlich als Anbringungsort für Werbeplakate Verwendung finden. Somit dienen die Haltestellen vorrangig als Wetterschutz für Fahrgäste und gleichzeitig in untergeordneter Funktion als Werbestandort, der sich in den vorhandenen Straßenraum integriert.

Werbeanlagen mit wechselndem (flackernd), sich bewegendem Licht (wie z. B. Lichtlaufanlagen, senkrechte Kletterschriften, Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung und mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen wie z. B. Prismenwendeanlagen, Citylightboards, Rollbändern, Filmwänden, Wandprojektionen, LED-Boards) sind unzulässig. Der sehr unruhige Charakter dieser Werbeanlagen wird als störend empfunden und steht im Widerspruch zu dem oben definierten Ziel, ein hochwertiges Stadtbild zu gewährleisten. Sie verstärken die Wirkung von Werbeanlagen als Fremdkörper.

Auch Werbeanlagen in Form von Werbefahnen weisen einen sehr unruhigen und störenden Charakter auf und sind deswegen nicht erlaubt.

Die Werbeanlagen müssen sich grundsätzlich in die baulichen Gegebenheiten einfügen, um einen störenden Charakter im Straßenbild zu verhindern.

Eine **blickdichte** Beklebung der Schaufenster ist nur bis max. 10 % der Schaufensterfläche zulässig, um einer hochwertigen Gestaltung dieses Bereiches gerecht zu werden und die Wirkung der Fassaden nicht übermäßig einzuschränken.

Horizontale Werbeanlagen sind nur parallel und vertikale Anlagen nur senkrecht zur Fassade zulässig, um einen geordneten Charakter der Werbeanlagen zu gewährleisten.

Anzahl und Ort der Werbeanlagen

Im Erdgeschoss ist bis zu einer Gebäudelänge von 18 m je eine vertikale und eine horizontale Werbeanlage je Ladenlokal zulässig. An Gebäuden deren Fassade länger als 18 m ist und nur eine Nutzung vorhanden ist, darf eine zweite horizontale und vertikale Werbeanlage angebracht werden. Werbeanlagen an Vordächern, Vordachblenden und Markisen sowie oberhalb von Dachtraufen sind nicht zulässig. Diese Festsetzungen sollen eine Häufung von Werbeanlagen unterbinden.

Die Beschriftung der Fenster in den Obergeschossen ist ein gängiges Mittel, um für Dienstleistungen zu werben. Dies soll im Geltungsbereich in eingeschränktem Maße weiterhin möglich sein. Damit sich die Fenster jedoch nicht zu Plakatwänden entwickeln, wird die Beschriftung auf max. ein Drittel der Fensterhöhe, beginnend an der Fensterunterkante, beschränkt. Ein unregelmäßiges Bekleben von Fensterflächen würde dem Ziel einer ansprechenden Gestaltung zuwiderlaufen.

Ergänzend zu den Werbezonen im Fenster ist eine Sammelanlage für Gewerbetreibende der Obergeschosse zulässig. Hierbei ist je Nutzungseinheit im Obergeschoss ein Namens- oder Firmenschild als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe ausnahmsweise in der Erdgeschosszone zulässig. Die einzelnen Schilder sind gestalterisch aufeinander abzustimmen, damit auch hier zukünftig eine geordnete Entwicklung eingeleitet werden kann. Die Größe der Sammelanlage darf eine Höhe von 3,00 m und eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten, damit diese Sammelanlagen vorrangig als Hinweisschilder auf Gewerbetreibende im Obergeschoss in Erscheinung treten und nicht mit den Werbeanlagen für Ladenlokale in der Erdgeschossen konkurrieren.

Größe und Ausführung der Werbeanlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Größe und Breite und Tiefe orientiert sich an den vorhandenen baulichen Gegebenheiten. Diese Größenvorgaben zielen auf eine stärkere Vereinheitlichung der Werbeanlagen bzw. dem Trägermedium für die Werbeanlage. Die Schriftzüge als solche können individuell ausgestaltet werden, sofern die festgesetzten Einschränkungen berücksichtigt werden. Ergänzend zum Trägermedium sind keine zusätzlichen Beleuchtungselemente erwünscht, damit das zukünftig geordnete Erscheinungsbild nicht gestört wird. Folglich dürfen das Trägermedium bzw. der Schriftzug nur selbstleuchtend oder hinterleuchtet sein bzw. muss auf eine zusätzliche Beleuchtung unbeleuchteter Werbeanlagen verzichtet

werden. Sowohl Trägermedium als auch die Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,60 m sein und eine Tiefe von 0,25 m nicht überschreiten. Von dieser Vorgabe kann abgewichen werden, wenn bauliche oder gestalterische Vorgaben die Umsetzung verhindern. Ergänzend zu den baulichen Werbeanlagen sind blickdichte Verklebungen bis zu 10% der Schaufensterfläche erlaubt. Diese Größenbeschränkung zielt darauf ab, dass die Werbeanlage die Fassade nicht dominiert und sich dieser unterordnet.

Besondere Gestaltungsanforderungen

Um die Anbringungsorte für die Werbeanlagen für die einzelnen Teilbereiche besser differenzieren zu können und um besser auf den baulichen Bestand eingehen zu können, werden die Fassaden in folgende Zonen untergliedert:



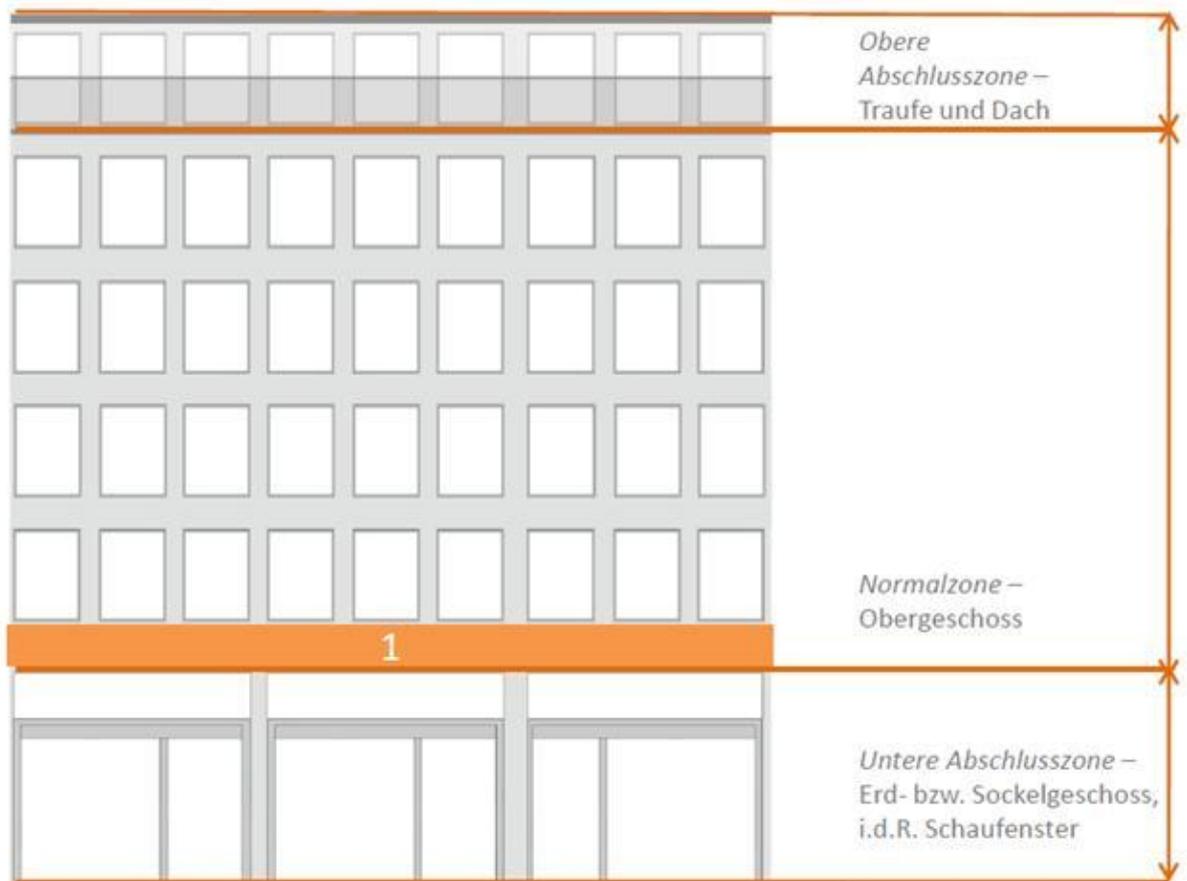
Nebenzeichnung 1 zu den Festsetzungen „Gliederung der Fassade“ (vgl. textliche Festsetzungen Teil B/IV/4.0)

Teilbereich A

Teilbereich A umfasst die Bebauung am Steinweg und an den angrenzenden Einmündungsbereichen. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten sollen die Werbeanlagen für den Steinweg dahingehend vereinheitlicht werden, dass als Hintergrund für Schriftzüge, Logos etc. ein weißes Trägermedium verwendet wird, das sich über die gesamte Fassadenbreite erstreckt. Die Werbeanlage wird entweder auf das Trägermedium aufgebracht, oder die Front des Trägermediums stellt die Werbeanlage dar. Das Trägermedium kann entweder selbstleuchtend in weißem bis gelblichem Licht oder als unbeleuchtetes Element verwandt werden. Unbeleuchtet kann es sich je nach baulicher Gegebenheit um eine weiße Platte oder eine Milchglasscheibe, wie am Steinweg Süd im Bereich der Häuser 28 bis 37 teilweise umgesetzt, handeln. Weiß bis gelb für das beleuchtete Trägermedium wird deshalb gewählt, da es sich dabei nicht wirklich um eine Farbe, sondern vielmehr um einen neutralen Hintergrund, eine Art Helligkeitswert handelt, der individuelle Gestaltungsspielräume des jeweiligen Schriftzuges, Logos, etc. ermöglicht. Bei ca. 2.500 Kelvin beginnt Kunstlicht in einem eher warmen gelblichen Ton bis hin zu 5.300 Kelvin, das eher im bläulichen Farbspektrum zu finden ist und sich damit der Farbtemperatur von Tageslicht annähert. Damit wird den Gewerbetreibenden die Möglichkeit eingeräumt, über die Farbtemperatur eine atmosphärische Wirkung der Werbeanlage und damit des Ladenlokals nach außen darzustellen. Das weiße bis gelbliche Leuchtband wird zukünftig als vereinheitlichendes Trägermedium für Teilbereich A verwendet und dient der Adressbildung für den Steinweg. Die geplanten Werbeanlagen berücksichtigen neben dem Wunsch nach einer stärkeren Identität des Steinwegs die Besonderheit des Steinwegs, nämlich eine Vielzahl unterschiedlicher inhabergeführter Fachgeschäfte, die sich außenwirksam dem potenziellen Kunden präsentieren möchten. Dieser Vorschlag wurde von Gewerbetreibenden am Steinweg als Gestaltungsvorschlag eingebracht und von Seiten der Stadt in den Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Wünschenswert ist eine Montage des Trägermediums über die gesamte Gebäudebreite. Sollte dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht umsetzbar sein, kann das Trägermedium auch abschnittsweise umgesetzt werden, wenn sichergestellt ist, dass eine Verlängerung des Trägermediums zu einem zusammenhängenden Element gewährleistet ist.

Es werden je nach baulicher Gegebenheit zwei Anbringungsorte für die Werbeanlage definiert:

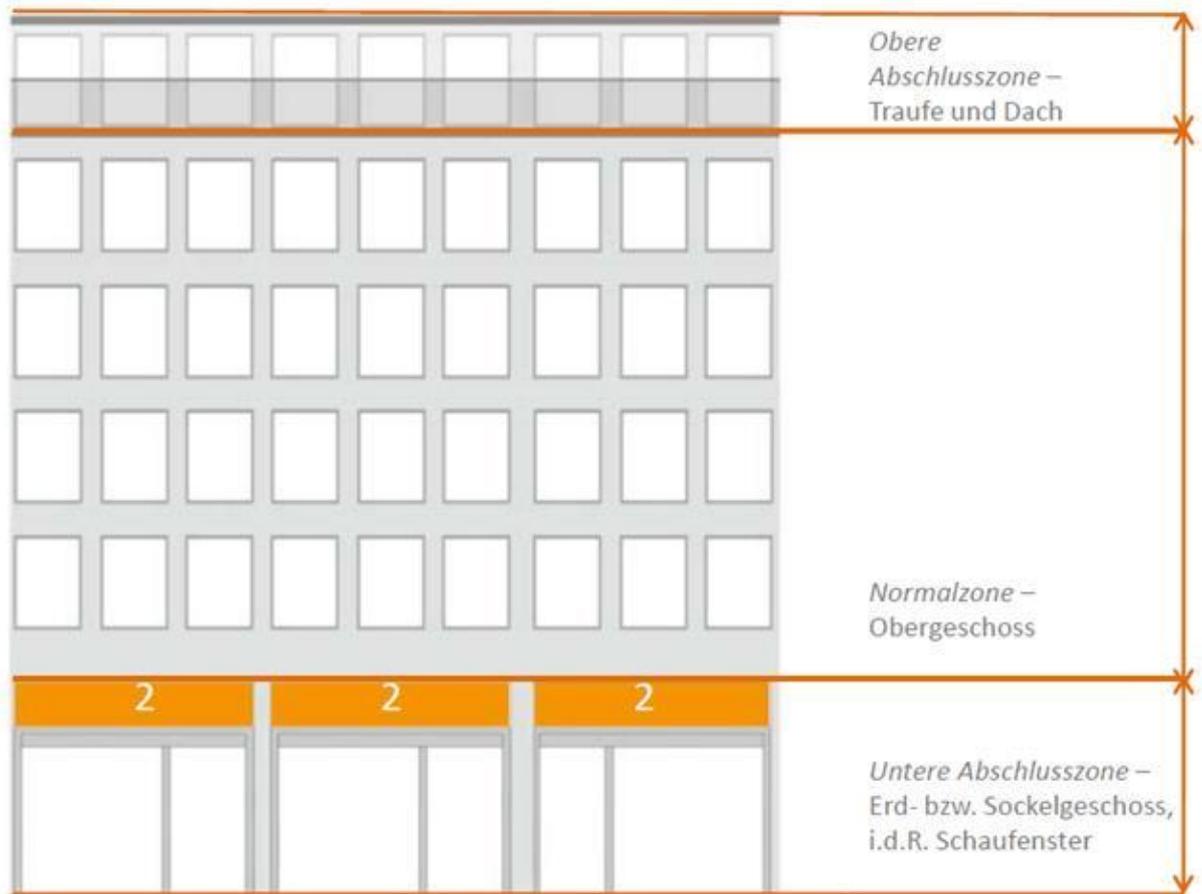
Bereich 1: Hier liegt die Werbezone unmittelbar im Anschluss an die untere Abschlusszone, in der Regel Schaufenster.



Nebenzeichnung 2 zu den zeichnerischen Festsetzungen „Anbringungsort 1 des Trägermediums innerhalb von Teilbereich A“, (vgl. textliche Festsetzungen Teil B/IV/4.1.2)

Das Trägermedium wird in Teilbereich A unmittelbar im Anschluss an das Erd- bzw. Sockelgeschoss vorgesehen, da dieses zum Teil zurückspringt (vgl. Bereich Kolonnaden) bzw. baulich bereits eine Werbezone in der Fassadengestaltung an dieser Stelle berücksichtigt wurde.

Im Bereich 2 schließt das Trägermedium mit der Oberkante der unteren Abschlusszone ab:



*Nebenzeichnung 3 zu den zeichnerischen Festsetzungen
„Anbringungsort 2 des Trägermediums innerhalb von Teilbereich A“
(vgl. textliche Festsetzungen Teil B/IV/4.1.2)*

Für Gebäude, die innerhalb von Teilbereich A mit dem Anbringungsort 2 liegen, gilt ebenso wie für Anbringungsort 1, dass einige Bauten bereits in der Fassadengliederung eine solche Zone baulich vorgesehen haben. Um eine möglichst große Vereinheitlichung des Trägermediums zu erzielen, werden deshalb zusammenhängende Abschnitte definiert. Für Anbringungsort 2 kann die Werbeanlage als solche in das Schaufenster integriert sein (vgl. Steinweg Süd Hausnummer 26-37). Bei Anmietung großer Ladenlokale (Gebäudeabschnitte die länger als 18 m sind) ist das Trägermedium nicht auf der gesamten Länge zu Werbezwecken zu nutzen, um eine unangemessene Häufung von Werbeanlagen (vgl. § 50 (2)NBauO) zu vermeiden.

Vertikale Werbeanlagen in Form von Auslegern ragen in den Straßenraum hinein und verengen ihn optisch. Die Fassaden sollen jedoch auf dem Steinweg das stadtbildprägende Element sein, daher sind vertikale Werbeanlagen in Teilbereich A außer in den Kolonnaden und für Gebäudekomplexe nicht zulässig. Innerhalb der Kolonnaden ist pro Nutzungseinheit ein Ausleger zulässig. Die Größe der Werbeanlage ist festgesetzt, damit zukünftig eine ruhige und geordnete Gestaltung ermöglicht wird. Der bereits durch bauliche Ele-

mente wie Stützenabstände, Deckenhöhe erzeugte räumliche Zusammenhang der Kolonnaden wird durch die vertikalen Werbeanlagen verstärkt.

Teilbereich B

Werbeanlagen sind als farbige Einzelbuchstaben oder Schriftzüge zulässig. Mit „Einzelbuchstaben“ sind große oder kleine Buchstaben in Blockschrift gemeint. „Schriftzüge“ sind in der Regel aus „Schreibschrift“-Buchstaben zusammengesetzt. Die Buchstaben müssen direkt auf die Fassade oder ausnahmsweise auf eine unauffällige Schienenkonstruktion montiert werden. Diese Tragkonstruktion muss jedoch so ausgeführt sein, dass sie die Transparenz, die durch die Einzelbuchstaben entsteht, nicht konterkariert. Das ist dann der Fall, wenn die Tragkonstruktion ein vollflächiges Rechteck bildet und somit die Fassade verdecken würde. Eine Ausnahme bilden Logos. Logos sind entweder Zeichen (wie das schwarze Posthorn auf gelbem Grund der Deutschen Post) oder Anfangsbuchstaben von Namen als Abkürzung (wie das gelbe „M“ von McDonald's).

Die horizontale Werbeanlage je Nutzungseinheit im Erdgeschoss ist nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig. Die definierte Werbezone und die Art der Schriftzüge sind die Grundlage für ein ruhiges Erscheinungsbild des Straßenraumes. Damit die einzelnen Werbeanlagen nicht unmittelbar ineinander übergehen, ist ein Abstand zum Nachbargebäude von mind. 0,25 m einzuhalten. Folglich wird die teilweise kleinteilige Bebauung durch die Konzeption der Werbeanlagen berücksichtigt.

Teilbereich C

Die für Teilbereich B getroffenen Aussagen gelten für den Teilbereich C ebenso, außer dass die Einzelbuchstaben nicht in Farbe, sondern in weiß bis gelb auszuführen sind. Diese Vorgabe gilt für das gesamte Schlossumfeld (mit Ausnahme der Sammelanlagen für den Gebäudekomplex), um den neu errichteten baulichen Solitär im stadträumlichen Gesamteindruck nicht durch bunte ungeordnete Werbeanlagen zu beeinträchtigen. „Weiß bis gelb“ wurde deshalb gewählt, da es sich eher um einen Helligkeitswert und nicht um eine Farbe handelt. Den Interessen der Ladeninhaber sich durch die Werbeanlage zu präsentieren wird in der Gesamtschau aller Werbeanlagen Rechnung getragen, da alle Werbeanlagen vereinheitlicht und reduziert werden und dadurch ein Auffallen um jeden Preis mit einer Vielzahl von Werbeanlagen in besonders auffälligen Farben nicht mehr notwendig ist.

Gebäudekomplex

Für ein Gebäude, das als Einheit geplant und errichtet wurde und mehrere Nutzungen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen beinhaltet, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen und auf eine gemeinsame Erschließung angewiesen sind (Gebäudekomplex), besteht über die bereits genannten Werbeanlagen hinaus noch folgende Werbemöglichkeit: Der Name des Gebäudekomplexes darf einmal pro Gebäudeseite in Form von weißen bis gelblichen Einzelbuchstaben bzw. einem Schriftzug mit einer maximalen Höhe

von 2,00 m als horizontale Werbeanlage angebracht werden. Die Schriftgröße ermöglicht es, die Werbeanlagen von den übrigen Werbeanlagen abzusetzen und gleichzeitig auf weitere Werbeanlagen zu verzichten.

Außerdem können Nutzungen (im Regelfall Ladenlokale) innerhalb eines Gebäudekomplexes durch eine Sammelanlage beworben werden. Die Sammelanlage setzt sich aus Einzelsegmenten mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zusammen. Jedes Einzelsegment besteht aus einem weißen Trägermedium mit Einzelbuchstaben oder Schriftzügen im Farbspektrum blau, gelb, grün und schwarz und nimmt somit Bezug zu der Fassadengestaltung des Gebäudes. Die einzelnen Werbeschilder sind dabei gestalterisch aufeinander abzustimmen und sollen eine maximale Gesamtgröße von 5,50 m bzw. 7,00 m Höhe und eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Damit wird Werbung ermöglicht, aber diese muss sich der Fassadengestaltung unterordnen. Die je nach Anbringungsort unterschiedliche Höhe ergibt sich aus den vorhandenen Fensteröffnungen.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind grundsätzlich möglich, wenn bauliche **oder gestalterische** Gegebenheiten eine satzungsgemäße Umsetzung verhindern oder eine gewerbliche Nutzungseinheit außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche liegt und anderenfalls keine Möglichkeit zum Anbringen einer Werbeanlage besteht. Für diese Ausnahmen ist jedoch zu berücksichtigen, dass sie sich nachweislich in die übrigen getroffenen gestalterischen Vorgaben einfügen. Auf Sonderveranstaltungen darf ungeachtet der getroffenen Festsetzungen ausnahmsweise hingewiesen werden, wenn diese Hinweise nur zeitlich begrenzt (maximal vier Wochen) an der Fassade angebracht werden. Derartige befristete Werbeanlagen eröffnen Ladeninhabern gewisse Freiräume, auf Schluss- und Räumungsverkäufe hinzuweisen.

6 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan löst keine Kosten für die Stadt aus.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bieten soll

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen werden durch diesen Bebauungsplan nicht ausgelöst.

8 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Der vorliegende Bebauungsplan IN 232 erfasst mit seinem Geltungsbereich Teilflächen der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne wie unter 2.3 genannt. Diese Festsetzungen werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes IN 232 überplant und treten damit außer Kraft.