

**Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ist der Bebauungsplan-Entwurf in vier Bereichen geringfügig geändert worden:**

---

## **1. Baulinie statt Baugrenzen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze**

Im Bereich zum südwestlich gelegenen Grundstück der städtischen Bühnen werden die Baulinien für die Kopfbauten vollständig entlang der südwestlichen Außenwände festgesetzt, um die gewünschte städtebauliche Kante in diesem Bereich sicherzustellen.

## **2. Vollgeschoss statt Staffelgeschoss für das Gebäude Marienstraße 93**

Für den Baukörper an der Marienstraße 93 wird die überbaubare Grundstücksfläche des V-geschossigen Baukörpers mit einer Baugrenze definiert. Auf die Festsetzung des Staffelgeschosses mittels Baulinien wurde vor dem Hintergrund einer möglichen Grenzbebauung des Nachbarn und aus städtebaulichen Gründen verzichtet, da eine Ausbildung des Staffelgeschosses des Nachbarn ohne Grenzabstand wegen der geringen Grundstücksbreite sonst nicht möglich wäre.

## **3. Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen mit Balkonen**

Entlang den südwestlichen und südöstlichen Fassaden der drei L-förmigen Baukörper sind Balkone geplant, die die festgesetzten Baugrenzen und -linien überschreiten. Um die beabsichtigte Gliederung der Fassaden durch Balkone zu gewährleisten wurde der Bebauungsplan-Entwurf um folgende textliche Festsetzung ergänzt:

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen mit Balkonen um 1,5 m zulässig, wenn diese in ihrer Summe nicht mehr als die Hälfte der Außenwand in Anspruch nehmen.

Hierdurch wird lediglich von vorneherein eine Ausnahme im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB für die Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen definiert.

#### **4. Anpassung der Höhenfestsetzungen**

Für die drei L-förmigen Baukörper wurde die zwingende Festsetzung der Gebäudehöhen für die V-geschossigen Bereiche und die maximalen Gebäudehöhen für die IV-geschossigen Bereiche aus gestalterischen und konstruktiven Gründen von 64,20 m ü NN auf 64,10 m ü NN herabgesetzt.

Auf eine erneute öffentliche Auslegung sowie auf die eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB konnte aus folgenden Gründen verzichtet werden:

- Grundzüge der Planung werden nicht berührt;
- Öffentlichkeit ist nicht betroffen;
- Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden nicht berührt.