

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1150V - Katernberger Straße / Am Buschhäuschen -

Begründung

Satzungsbeschluss

Stand August 2015

Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1150V – Katernberger Straße / Am Buschhäuschen – erfasst einen Bereich, der im Norden durch die Katernberger Straße, im Westen durch die Straße Am Buschhäuschen, im Süden durch eine Waldfläche und im Osten durch die Grundstücksgrenze zur Katernberger Straße Nr. 87 bzw. des niederländisch reformierten Friedhofes gebildet wird.

Anlass und Ziel der Planung / Planinhalte

Am 23.05.2011 hat der Rat der Stadt den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1150V – Katernberger Straße / Am Buschhäuschen – gefasst, der am 08.06.2011 rechtskräftig bekannt gemacht wurde. Zielsetzung des ursprünglich aufgestellten Plans ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Katernberger Straße zwischen den Gebäuden Am Buschhäuschen 70 und Katernberger Straße 87, die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern im Hintergelände sowie die Sanierung der denkmalschützten Villa Am Buschhäuschen 70. Zudem wurde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine denkmalrechtliche Problemstellung gelöst, die sich aus dem alten Bebauungsplan 840 und neueren denkmalrechtlichen Erkenntnissen hinsichtlich der schützenswerten Gartenlandschaft ergeben hatte. Diesbezüglich lag ein ehemals festgesetztes Baurecht im Konflikt mit den neueren denkmalrechtlichen Aspekten.

Bereits im laufenden Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1150V wurde die denkmalschützte Villa durch den Vorhabenträger saniert, so dass ein wesentlicher Eckpunkt der Planung vorab erfüllt wurde. Des Weiteren wurde im Hintergelände ein Einfamilienhaus errichtet, wobei das zweite Baugrundstück mit erworben wurde und derzeit als Garten genutzt wird. Die Umsetzung des avisierten Mehrfamilienhauses konnte allerdings bislang nicht umgesetzt werden. Diesbezüglich sollte mit Blick auf das Briller Viertel und seinem durch zahlreiche Villen geprägten großbürgerlichen Charakter, hier eine besonders hochwertige Bebauung konzipiert und umgesetzt werden. Der Vorhabenträger hatte hierzu seinerzeit durch ein renommiertes Architekturbüro eine moderne und bemerkenswerte Planung konzipieren lassen. Das Gebäude mit seinen asymmetrischen geschwungenen Konturen, verschwenkten Geschossebenen und Fensterteilungen stellte sicherlich eine hochwertige und durch die Materialität vermittelnde Architektursprache dar, bedauerlicherweise zeigte sich aber, dass das Gebäude in der Form und wohl auch an dieser Stelle kostentechnisch nicht umsetzbar ist. Der Vorhabenträger hat diesbezüglich mehrfach vergeblich versucht genügend Interessenten für die geplanten Wohnungen zu finden.

Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin umsetzen zu können, hat der Investor nun ein neues und letztendlich kostengünstigeres Gebäude konzipieren lassen. Auch hier war der Blickpunkt auf eine angemessene, der Lage im Briller Viertel gerecht werdende, Formensprache und Materialität gerichtet. Aus Sicht der Stadt liegt mit dem Entwurf eine Architekturvariante vor, die an Stelle der ursprünglichen Planung zur Umsetzung kommen kann. Hierzu ist allerdings die erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1150V formalrechtlich erforderlich.

Folgende Änderungen sind im Detail erforderlich:

- a) Die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Ansichten für das Mehrfamilienhaus werden durch die neuen Ansichten ersetzt.
- b) In der Planungsrechtskarte wurden die Baugrenzen im kleineren Umfang an den neuen Entwurf angepasst. Diesbezüglich wird die überbaubare Fläche für die Tiefgarage erweitert. Die unterirdische Tiefgarage soll dabei aus formalen Gründen zugleich als Untergeschoss (UG) festgesetzt werden, da hier auch Mülltonnen und Kellerräume untergebracht werden sollen. Die Bauhöhenbeschränkung bleibt bestehen.
- c) Die maximale Gebäudehöhe wird um 0,5 Meter reduziert.
- d) Einer der im Plan eingetragenen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume musste aufgrund eines schweren Schimmelbefalls gefällt werden. Der Baumstandort wird deswegen aus der Plankarte gestrichen.

Gegenüberstellung der Planung

Straßenansicht (Katernberger Straße)

Alt



Neu



Gartenansicht

Alt



Neu



Seitenansicht
Alt



Neu



Verfahren

Das Verfahren wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. § 12 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung sind insgesamt nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung begründet. Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird es nur zu einer geringfügigen Abänderung der zunächst vorgesehenen Planung kommen, weshalb auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet wurde. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in dem Zeitraum vom 18.05.2015 bis zum 22.06.2015. Planrelevante Stellungnahmen wurden nicht geäußert.