

Aktenzeichen

Verfasser/in

Hahn, Dominik

Beratung

Datum

Bauausschuss

14.02.2022

öffentlich

Stadtrat

22.02.2022

öffentlich

Betreff

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 73 „Baugebiet Am Drechselsgarten II,, (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB)

Sachverhalt:

Für Teilbereiche nördlich des ehemaligen Hotels “Am Drechselsgarten” wurden in Folge dessen Nutzungsaufgabe vermehrt Anfragen und Anträge zur Bebauung an das Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz herangetragen.

Zunächst war in Folge eines Eigentumsübergangs in den Jahren 2012/ 2013 die Errichtung eines dreigeschossigen Appartementhauses (Boarding House) mit 30 Appartements inklusive Tiefgarage im Wesentlichen auf den Fl.Nrn. 1431/19 + 1431/20 geplant.

Nachdem schon mit dieser Planung städtebaulich bedenkliche Nutzungskonflikte im bereits weitgehend bebauten Gebiet planerisch zu bewältigen gewesen wären, wurde vor Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zunächst die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die sachgerechte Abwägung der seinerzeit eingegangenen Stellungnahmen bescheinigte dem Planentwurf keine städtebaulich nachhaltige Entwicklung und Ordnung im betreffenden Gebiet. Ein Einleitungsbeschluss wurde nicht gefasst, sondern die Ausarbeitung eines Alternativkonzeptes mit aufgelockerter Bebauung und verringerter Zahl der Wohneinheiten vorgeschlagen. Dieses Konzept wurde jedoch seitens der Eigentümerin nicht weiterverfolgt.

Im Dezember 2021 wurde erneut ein Bauantrag eingereicht, dieser liegt nun zur Beurteilung vor. Trotz umfangreicher Gespräche in den Jahren 2020 und 2021 mit den beauftragten Planern wurden die Vorschläge des Baureferates, die ein Einfügen gem. §34 BauGB ermöglicht hätten, im aktuellen Bauantrag nicht umgesetzt. Diese aktuelle Planung wäre ebenfalls geeignet, insbesondere hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung eine Fremdkörperfunktion neu zu begründen. Betrachtet man diese Planung ihrer absoluten Größe nach Grundfläche, Geschosszahl, Höhe und Freibereichen, bleibt festzuhalten, dass sich die geplanten Baukörper nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und planungsrechtlich abzulehnen sind. Der bestehende ehem. Hotelkomplex muss bei der Betrachtung entsprechend des in §34 BauGB normierten „Einfügegebots“ außer Acht gelassen werden da er als sog. Fremdkörper im Sinne des Baurechts in der Umgebung erscheint. Bereits in vorausgehenden Antragsverfahren zeichneten sich bodenrechtlich beachtliche Spannungen ab, welche nunmehr die aktive planerische Steuerung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes rechtfertigen.

Eine seitens des Baureferates in diversen Vorgesprächen mehrfach angeregte villenartige Struktur mit Solitärbaukörpern ist weiterhin nicht ablesbar. Dabei wurde nicht in Abrede gestellt, dass jenseits der klassischen Einfamilienhausbebauung mehrere Wohneinheiten je Gebäude (z.B. Hausgruppen oder sog. Stadtvillen) als städtebaulich sinnvoll und zulässig erachtet werden.

Städtebaulich zeichnet sich das umgebende Gebiet durch eine überwiegende Bebauung mit Einfamilienhäusern in gehobener Qualität aus, die die Umgebung maßgeblich prägen. Es hat seinen Charakter als ein stark durchgrüntes, mit locker gruppierten Einzelhäusern besetztes Wohnquartier bewahren können.

Ziel der Stadtentwicklung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der neben einer maßvollen Nachverdichtung die skizzierte Freiraumqualität würdigt und zukünftig eine geordnete Siedlungsentwicklung nördlich der Straße „Am Drechselsgarten“ gewährleistet. Vorrangig soll eine aufgelockerte Bebauung in Einzelbaukörpern zugelassen werden. Im Sinne der Lage und aus Gründen des flächensparenden Bauens sollen jedoch mehrere Wohneinheiten in einem Baukörper zulässig sein. Eine mindestens zwei, jedoch maximal drei Geschosse umfassende Bebauung wird sowohl durch die städtebauliche, topografische Situation, als auch durch die gute vorhandene Erschließungsinfrastruktur als sachgerecht erachtet.

Im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit Hilfe von städtebaulichen Massenstudien sind neben der Sicherung der bestehenden Wohnbebauung die Schaffung von Baurecht in einzelnen definierten Baufenstern vorgesehen.

Geplant ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach §4 BauNVO, Grundflächen- sowie Geschossflächenzahl orientieren sich dabei an den Obergrenzen des §17 BauNVO um eine attraktive bauliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Zur Sicherung der Planung ist der Erlass einer Veränderungssperre nach §14 BauGB anzustreben, diese ist gem. §16 BauGB als Satzung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet wird auf Grundlage des Planentwurfs des Amtes für Stadtentwicklung und Klimaschutz vom 31.01.2022 ein Bebauungsplan mit folgender Bezeichnung aufgestellt:

Bebauungsplan Nr. 73 „Baugebiet Am Drechselsgarten II“

Es handelt sich um einen Bebauungsplan gem. §13a BauGB.
Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.
Das beschleunigte Verfahren wird angewandt.

Anlagen:

73 Am Drechselsgarten II