

B e g r ü n d u n g

zur vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Neckar-/Katharinenstraße
im Planbereich 02 'Innenstadt II'
gemäß § 13 Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan Neckar-/Katharinenstraße im Planbereich 02 "Innenstadt II" wurde in enger Abstimmung mit dem Entwurf der Objektplanung des damaligen Neubauvorhabens für ein Wohn- und Geschäftshaus an der Einmündung der Kanalstraße in die Neckarstraße entwickelt und mußte in dieser zentralen Situation schon sehr differenzierte Abgrenzungen zwischen öffentlicher Verkehrsflächen und dem privaten Baugrundstück erhalten, weil auch ausreichende Gehwegflächen gesichert werden mußten. Dabei wurde nicht nur die überbaubare Fläche durch Baugrenzen sehr detailliert festgesetzt, sondern es wurden auch einzelne Details der Fassadengestaltung wie Auskragungen und Erker im ersten Obergeschoß durch Baugrenzen und Baulinien, die ab dem 1. Obergeschoß gelten, ausgewiesen, weil sie über der öffentlichen Verkehrsfläche des Gehweges über die Baugrenze im Erdgeschoß hinaus vorspringen und in dem gewünschten Umfang auch zulässig sein sollten.

Als Voraussetzung für die Zulässigkeit des Bauvorhabens mußte das Bebauungsplanverfahren rechtzeitig zum Abschluß gebracht werden und konnte nicht bis zur Klärung der letzten Feinheiten der Werkplanung zurückgestellt werden.

So wurde der Bebauungsplan am 27.08.1988 rechtsverbindlich.

Auf dieser Grundlage wurde mit dem Bau begonnen. Das Baugesuch wurde in der Folgezeit jedoch durch weitere Deckblätter ergänzt und in verschiedenen Einzelheiten in der Abgrenzung des Gebäudes im Erdgeschoß und in der Gestaltung der Gebäudevorsprünge in den Obergeschossen gegenüber dem ursprünglichem Entwurf verändert ausgeführt.

So wurde an der Spitze des Neubaus zwischen Neckar- und Kanalstraße neben einer begehbaren Arkade und einer kleineren Passage (mit öffentlichem Gehrecht) im Erdgeschoß ein kleiner Verkaufskiosk eingebaut, der etwas weiter als ursprünglich geplant in die Gehwegfläche hineinreicht. Dieser zusätzliche Flächenanspruch soll an die heutigen Eigentümer veräußert werden. Das ist aber nur möglich, wenn es sich nicht um öffentliche Verkehrsflächen handelt. Deshalb muß die Baulandfläche hier neu abgegrenzt werden.

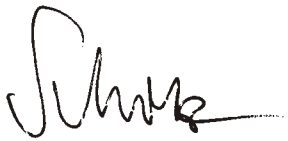
Außerdem haben sich die erkerartigen Vorsprünge der Obergeschosse, die teils durch Baulinien und teils durch Baugrenzen ausgewiesen wurden, bei der Ausführung relativ geringfügig aber deutlich erkennbar geändert, so daß auch diese Festsetzungen mit korrigiert werden können. Ferner hat sich die Abgrenzung der Tiefgarage im Un-

tergeschoß verändert, die ebenfalls dem tatsächlichen Ausbau entsprechend eingetragen wird.

Damit würde der Bebauungsplan nachträglich an das bereits ausgeführte Gebäude angepaßt.

Alle anderen Festsetzungen und vor allem die Grundzüge der Planung bleiben von der Änderung unberührt.

Wegen der Geringfügigkeit der geänderten Einzelheiten, die durch den Vergleich der beiliegenden Lageplanausschnitte (rechtskräftiger Bebauungsplan - Änderung) erkennbar werden, reicht das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch für die genannten Plankorrekturen aus.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. H. H.' or similar, with a stylized, cursive script.