



Stadtrat am 19.03.2009		öffentlich		
Nr. 6 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/973/2009		
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 04.03.2009		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	19.03.2009		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

1. Änderung Bebauungsplan Münstergasse

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Rat beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Münstergasse" für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des aufgezeigten Gebäudentwurfes das Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB, sowie das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die 1.Änderung des Bebauungsplanes "Münstergasse" durchzuführen.
Die Verwaltung ist aufgefordert, die Details des Gebäudeentwurfes sowie deren Umsetzung als zukünftige Bebauungsplanfestsetzung nochmals im Zusammenhang der APS-Beratung über die in der frühzeitigen Beteiligung (gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Anregungen aufzuzeigen, um ggfs. gewünschte Korrekturen für das nachfolgende Offenlegungsverfahren einfließen lassen zu können.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Das Eckgrundstück Münsterstraße 25 und 27 ist derzeit zweigeschossig, die Blaufärbergasse 4 dreigeschossig bebaut. Die drei Gebäude sind in ihrer Substanz mittlerweile auf recht niedrigem Niveau, so dass der Eigentümer das Architekturbüro Spital-Frenking und Schwarz beauftragt hat, Neubautentwürfe zu erstellen.

Diese Pläne sehen eine viergeschossige Eckbebauung Münsterstraße 25 mit zurückgesetztem fünften Staffelgeschoss vor, die die Torsituation an dieser Stelle betonen soll. Die Gebäude Münsterstraße 27 und Blaufärbergasse 2 sollen dreigeschossig (mit zurückgesetztem vierten Staffelgeschoss) ausgeprägt werden. Die Gesamthöhe greift die Höhen der benachbarten Gebäude auf.

Auch auf dem diagonal entgegengesetzten Eckgrundstück soll ein vergleichbares - in der Fassade aber variiertes - Gebäude als Gegenüber entstehen (vgl. nachfolgenden Tagesordnungspunkt), Der Entwurf ist mit den Professoren Baumewerd und Pesch, die die Stadt in gestalterischen Fragen begleiten, beraten worden. Sie begrüßen die städtebauliche Entwicklung in diesem Stadtquartier. Professor Baumewerd hat den aufgezeigten Entwurf in der APS-Sitzung deutliche befürwortet, und auch von Professor Pesch hat hierzu eine positive Stellungnahme abgegeben (s. Anlage)

Die Fraktionen haben je eine farbige Ausfertigung der Planunterlagen erhalten.

Der Bebauungsplan "Münstergasse" aus dem Jahr 1997 sieht für das Eckgebäude zwingende Zweigeschossigkeit (mit maximaler Traufhöhe von 7m, GRZ 1,0, GFZ 2,0), für die Randbebauung entlang der Blaufärbergasse Zwei- bis Dreigeschossigkeit (mit maximaler Firsthöhe von 14m, GRZ 1,0, GFZ 3,0) vor. Die dort nur zulässigen Satteldächer sollen gem. BPlan eine Dachneigung von 45-48°, bzw. 30-38° haben. Zur Münsterstraße hin ist Giebelständigkeit vorgeschrieben.

Aus dem APS ist das deutliche Votum hervorgegangen, dass das Vorhaben aufgrund seiner Bedeutung für die nördliche Innenstadt nicht im Vereinfachten, sondern im normalen zweizügigen Verfahren in die BPlan-Änderung eingehen soll.

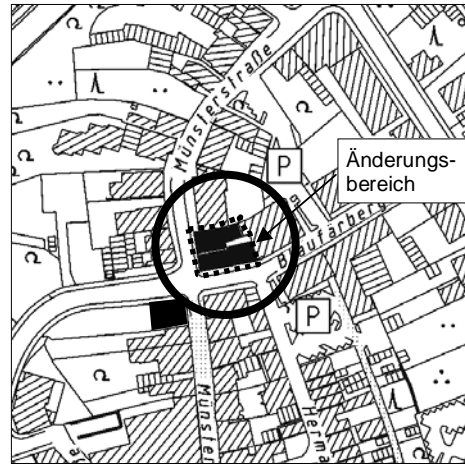
Im APS ist das Verhältnis zwischen Bebauungsplan und Gestaltungssatzung angefragt worden. Die Gestaltungssatzung, die für nahezu den gesamten Innenstadtbereich gilt, trifft im allgemeinen relativ abstrakte Grundsätze zur Gestaltung (bspw. das Ziel, in Form, Umfang, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbgebung dem Charakter der historischen Bebauung der Altstadt *gerecht zu werden*; Gliederung im charakteristischen Parzellenrythmus). In Detailfragen stellt sie z.T. jedoch auch sehr konkrete Anforderungen (Materialwahl, Dachaufbauten, Satteldächer mit 45-50°, Werbeanlagen etc.). Sie trifft auch eine Ausnahmeregelung für Fälle, in denen die allgemeinen Gestaltungsziele der Satzung gewahrt bleiben. Festsetzungen in Bebauungsplänen können jedoch Vorgaben der Gestaltungssatzung ersetzen (bspw. benannt in § 9.1 der Gestaltungssatzung: "sofern nicht andere Regelungen durch eine verbindliche Bauleitplanung vorgegeben sind.")

3

Lage im Stadtgebiet
(unmaßstäblich)



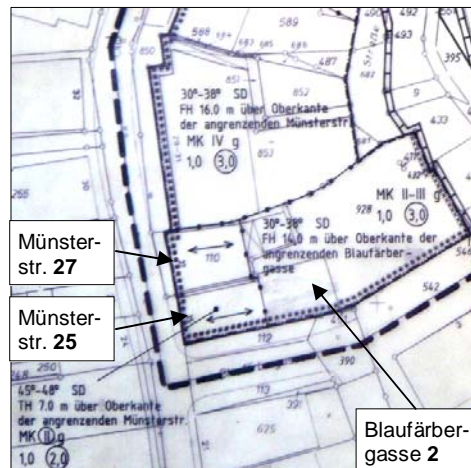
Übersichtsplan Änderungsbereich
(unmaßstäblich)



Luftbild
(unmaßstäblich)

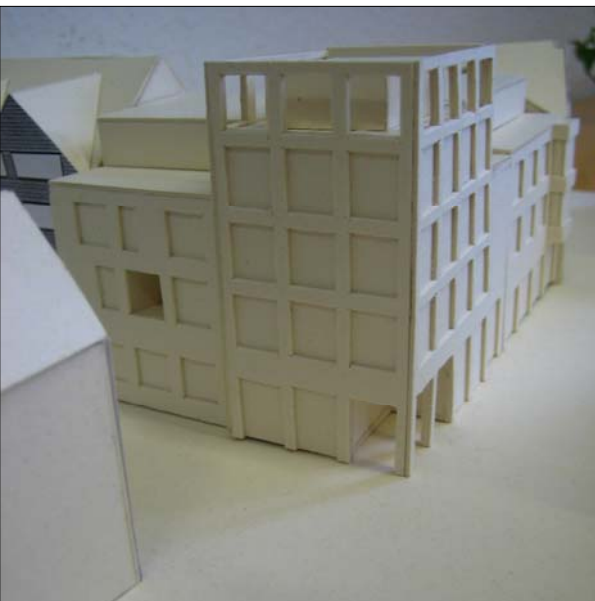


Auszug BPlan Münstergasse
(unmaßstäblich)



heutige Ansicht von gegenüber



Ansicht Neubau (Münsterstraße)**Ansicht Neubau (Blaufärbergasse)****Modellfoto****Foto-Animation**