



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 23.02.2012 Nr. 11 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/530/2012		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen		Datum: 09.02.2012	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	23.02.2012		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Seeweg-Nord"

I. Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes wird zunächst abgelehnt. Zuvor soll ein Gespräch zwischen der Verwaltung und dem Architekten geführt werden, inwieweit eine Lösung mit stadtgestalterisch überzeugenderer Lösung gefunden werden kann, die evtl. bereits mit den durch den bestehenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu verwirklichen ist.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

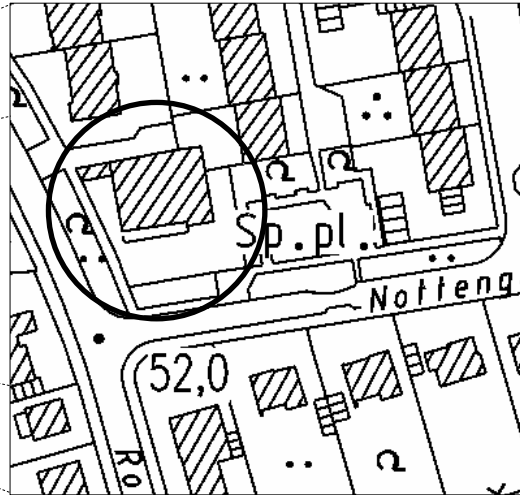
Ein Architekt beantragt für den Eigentümer des griechischen Restaurants an der Ecke "Rohrkamp" / "Nottengartenweg", die für das Grundstück geltenden Vorgaben des BPlanes "Seeweg" so zu ändern, dass das Restaurant mit Satteldach und Nebengiebeln um drei bis vier Kleinwohnungen aufgestockt werden kann (s. Anlage). Favorisiert werde die Zulässigkeit eines Vollgeschosses plus Satteldach, oder zumindest ein Dachgeschoss mit Drempeelhöhe bis ca. 1,5m. Als Begründung wird angeführt, dass in nord- und östlicher Richtung viergeschossige Mehrfamilienhäuser, in süd- und westlicher Richtung 1 bis 1 1/2-geschossige Häuser lägen, alle Nachbargebäude mit Satteldächern ausgeführt seien.

Bei der 17. Änderung des Bebauungsplanes "Seeweg" im Sommer 2009 ist jedoch ausdrücklich eine planerisch entgegenstehende Vorgabe getroffen worden: GRZ und GFZ sind auf 0,6 erhöht worden, aber die maximale Zweigeschossigkeit und die Flachdachausprägung übernommen worden. Hintergrund ist der Gedanke, dass das städtebauliche Konzept des Baugebiets Ende der 60er / Anfang der 70er Jahre ausdrücklich lange schlanke (45mx11m) viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit DN 30-33°, im Eckbereich aber lediglich ein niedriges großflächigeres Sondergebäude mit Flachdach vorgesehen hat. Dieser städtebauliche Gedanke wird seitens der Verwaltung auch heute noch für prägend und somit für erhaltenswert gehalten (siehe seinerzeitige Vorlage FB 3/054/2009 der APS-Sitzung vom 17.9.2009).

Eine Gebäudeaufstockung mit den heutigen Außenmaßen (ca. 18x23m) würde zu einem unmaßstäblichen Baukörper führen. Eine zweigeschossige Ausführung wäre lediglich mit einer

deutlichen Reduzierung der Grundfläche des Aufbaus vorstellbar. Hinsichtlich einer Aufstockung zur Zweigeschossigkeit sieht der Bebauungsplan bereits eine Ausnahmeregelung für ein 30-33° geneigtes Satteldach vor.

Soweit tatsächlich die Änderung des Bebauungsplane erforderlich werden sollte, wird die Bereitschaft des Investors erwartet, die vorhabenbezogene Änderung durch ein qualifiziertes Planungsbüro erstellen zu lassen. Aufgrund der zahlreichen sonstigen Aufgaben steht dieses Vorhaben in der Priorität der Verwaltung nur nachrangig.

Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)**Lageplan** (unmaßstäblich)**Luftbild-Detail** (unmaßstäblich)