

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 6/036/2013

Federführung:	Amt 6 - Bauamt	Datum:	17.01.2013
Verfasser:	Hatem Wojta	AZ:	6/- Wo

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	31.01.2013	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	19.02.2013	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 12/II - 1. Änderung für den Bereich zwischen Keetstraße und Achtern Thun Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Eigentümer der Grundstücke Keetstraße 6, 8 und 10 beabsichtigt, die vorhandene zweigeschossige Gebäudezeile neu zu ordnen und an dieser Stelle ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Es wird daher beantragt, die Grundflächenzahl (GRZ) einheitlich mit 1,0 festzusetzen und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 auf 3,0 zu erhöhen.

Die Gebäudezeile kann nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12/II straßenseitig mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 überbaut werden. Für die Grundstücke Keetstraße 6, 8 und 10 sind zwingend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben; eine städtebaulich höhere Ausnutzung der drei Grundstücke mit drei Vollgeschossen widerspricht der Konzeption für eine zielsetzende Baumassierung entlang des Straßenverlaufs Keetstraße Marktstraße und würde sich in Bezug auf die Nachbargebäude negativ auf das Stadtbild auswirken.

Im Rahmen einer städtebaulichen Studie zur Stadtbildanalyse sind für den gesamten Bereich Gebäudeabwicklungen erarbeitet worden, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12/II zugrunde liegen. Bedingt durch die vorgegebene Situation ist die Höhenentwicklung grundstücksbezogen festgesetzt: Für die Grundstücke Keetstraße 6 und 10 sind 11,50 m als Gebäudehöhe einzuhalten. Das Gebäude Keetstraße 8 ist wegen seiner städtebaulichen Bedeutung gem. § 172 BauGB als zu erhaltende Bausubstanz festgesetzt; hier darf eine Gesamthöhe von 12,25 m nicht überschritten werden. Die Einhaltung dieser Höhen ist zur Erhaltung des gewachsenen Stadtbildes in seiner Maßstäblichkeit erforderlich.

Der an dieser Stelle maximal zulässige Verdichtungsgrad ist mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 2,0 bereits erreicht; eine Erhöhung der GFZ auf 3,0 erscheint daher aus städtebaulicher Sicht problematisch.

Beschlussvorschlag:

Über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/II für den Bereich zwischen Keetstraße und Achtern Thun ist zu beraten und zu entscheiden.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 /II
- Lageplan
- Gebäudeansicht
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 12/II