

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Bauvorhaben Ursulaplatz 25 und 27 - 29
Genehmigung gegen die Empfehlung des Gestaltungsbeirats**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Gremium							
Stadtentwicklungsausschuss	08.10.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, dass

1. die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats hinsichtlich der Geschossigkeit der Bauvorhaben Ursulaplatz 25 und 27 - 29 zur Kenntnis genommen werden;
2. die Verwaltung beauftragt wird, den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats zur Geschossigkeit nicht zu folgen, sondern eine viergeschossige Bebauung mit Satteldach zur Grundlage der Genehmigung zu machen und
3. für den gesamten Wirkungsbereich der Kirche St. Ursula eine städtebauliche Studie zu erarbeiten ist, die die raumprägenden Elemente darstellt (Höhenentwicklung).

Alternative

Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats hinsichtlich der Geschossigkeit der Bauvorhaben Ursulaplatz 25 und 27 - 29 werden befürwortet und die Verwaltung wird beauftragt, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen mit dem Ziel, eine Bebauung mit lediglich drei Geschossen zuzulassen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme 15.000 €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses %	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten €	b) Sachkosten €
-------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------	------------------------------------------	-----------------------------	----------------------------------------------	-----------------

Kosten für die Erarbeitung einer städtebaulichen Studie zur Höhenentwicklung im Wirkungsfeld der romanischen Kirche St. Ursula. Die Kosten werden aus der Finanzposition 6100.572.9900.6, sonstige Dienstleistungen, finanziert.

Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)	Einsparungen (Euro)
keine	keine

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

In der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 21.09.2009 wurden zwei benachbarte Projekte am Ursulaplatz besprochen. Es handelt sich um die Aufstockung eines bestehenden Wohngebäudes (Ursulaplatz 27 - 29) und um den Neubau einer Hotelerweiterung (Ursulaplatz 25). Beide Vorhaben liegen laut Höhenkonzept im Wirkungsfeld der romanischen Kirche St. Ursula. Die Traufkante der Kirche beträgt 18,10 m. Beide Bauvorhaben haben eine geringere Höhe als 18,10 m, laut Unterlagen 14,30 m bzw. 12,90 m. Gemäß Ratsbeschluss zum Höhenkonzept vom 15.05.2007 sind Bauvorhaben im Wirkungsbereich der romanischen Kirchen dem Gestaltungsbeirat zur Begutachtung vorzulegen.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt eine Überarbeitung der beiden Projekte. Der Beirat sieht, abweichend vom Höhenkonzept, an dieser Stelle das niedrigere Seitenschiff der Kirche als raumprägend an und empfiehlt daher eine Dreigeschossigkeit der Gebäude. Eine Abstufung der Gebäude entlang der Straße wird nicht befürwortet. Ein Staffelgeschoss wird abgelehnt.

Um der Empfehlung des Gestaltungsbeirats hinsichtlich der Geschossigkeit der Bauvorhaben zu folgen, müsste ein Bebauungsplan aufgestellt werden mit dem Ziel, die Höhe der Gebäude entsprechend zu begrenzen. Andernfalls haben die Bauherren planungsrechtlich einen Anspruch auf die Genehmigung nach § 34 Baugesetzbuch.

Die Verwaltung empfiehlt, nicht dieser Vorgehensweise zu folgen. Es wird vielmehr vorgeschlagen, dass, um zukünftig die Einfügung von Gebäuden im Wirkungsfeld der Kirche St. Ursula beurteilen zu können, eine städtebauliche Studie erarbeitet wird, die darstellt, welche Elemente raumprägend sind.

Begründung der Eilbedürftigkeit der Vorlage:

Die beiden Bauvorhaben am Ursulaplatz wurden dem Gestaltungsbeirat in der Sitzung vom 21.09.2009 vorgestellt. Der Empfehlung des Beirats kann nur gefolgt werden, wenn unverzüglich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, um die Anträge ablehnen zu können. Andernfalls haben die Bauherren einen Genehmigungsanspruch im Rahmen der gesetzlichen Fristen.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 3

- 1 Lageplan
- 2 Bauvorhaben Ursulaplatz 27 - 29
- 3 Bauvorhaben Ursulaplatz 25 (Hotel Harmonie)