



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-H5 Teil 2 2.Änd.
Datum: 03.12.2014

2014/400
öffentlich

Tischvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	04.12.2014	
Rat der Stadt	11.12.2014	

Betreff

Tischvorlage zur Vorlage 2014/345: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. H5 Teil 2

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt,
die Vorlage 2014/345 um die in dieser Vorlage dargestellten redaktionellen Änderungen zu ergänzen.
Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Im Rahmen der 2. Änderung Bebauungsplans Nr. H5 Teil 2 wird die Möglichkeit zum Einbau von Tiefgaragen geschaffen. Dies sollen auch zugelassen werden können, wenn die allgemein zulässige Grundflächenzahl (GRZ; Flächenanteil eines Grundstücks der überbaut werden darf) überschritten wird. Voraussetzung soll jedoch sein, dass sie maximal 0,5 Meter oberhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen und vollständig überdeckt und begrünt sind.

Um dies zu ermöglichen wurde in der Festsetzung 2 geregelt, dass diese Tiefgaragen bei der GRZ-Berechnung anrechnungsfrei bleiben.

Für eine derartige Festsetzung gibt es keine Rechtsgrundlage. Tiefgaragen sind grundsätzlich bei der Berechnung der GRZ anzurechnen. Abweichende Regelungen können gem. § 19 Abs. 4 BauNVO aber in der Weise getroffen werden, dass die zulässige GRZ für entsprechende Anlagen überschritten werden darf.

Aus diesen Gründen soll die Festsetzung F2 redaktionell geändert werden und entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO eine ausnahmsweise Überschreitung der GRZ aufgenommen werden.

Festsetzung und Begründung - Vorlage 2014/345

Festsetzung

***F 2** Tiefgaragen bleiben, soweit sie maximal 0,5 Meter oberhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen und vollständig überdeckt und begrünt sind, bei der GRZ-Berechnung anrechnungsfrei.*

Begründung

Im Rahmen der 2. Änderung wird die Möglichkeit zum Einbau von Tiefgaragen geschaffen. Diese bleiben bei der GRZ-Berechnung anrechnungsfrei, soweit sie maximal 0,5 Meter oberhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen und vollständig überdeckt und begrünt sind.

Die Tiefgarage nicht mit in die GRZ- Berechnung einzubeziehen, ist städtebaulich vertretbar, da es erforderlich ist, die den künftigen Wohneinheiten zurechenbaren Stellplätze auf dem Grundstück selbst sicherzustellen. Durch die Herstellung unterirdischen Parkraums kann bei Gebäuden mit erhöhtem Stellplatzbedarf das Grundstück besser baulich genutzt und die Freifläche dementsprechend gestaltet werden. Daher sind Tiefgaragen, bis maximal 0,5 Meter oberhalb der natürlichen Grundstücksoberfläche zulässig. Diese sind vollständig zu überdecken und zu begrünen.

Festsetzung und Begründung - Tischvorlage (NEU)

Festsetzung

F 2 *Durch Tiefgaragen, soweit sie maximal 0,5 Meter oberhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen und vollständig überdeckt und begrünt sind, darf die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise weiter überschritten werden.*

Begründung

Im Rahmen der 2. Änderung wird die Möglichkeit zum Einbau von Tiefgaragen geschaffen. Diese dürfen die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise weiter überschreiten, soweit sie maximal 0,5 Meter oberhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen und vollständig überdeckt und begrünt sind.

Die Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen ist städtebaulich vertretbar, da es erforderlich ist, die den künftigen Wohneinheiten zurechenbaren Stellplätze auf dem Grundstück selbst sicherzustellen. Durch die Herstellung unterirdischen Parkraums kann bei Gebäuden mit erhöhtem Stellplatzbedarf das Grundstück besser baulich genutzt und die Freifläche dementsprechend gestaltet werden. Tiefgaragen sind vollständig zu überdecken und zu begrünen.

Eine weitere redaktionelle Änderung betrifft die Planzeichnung zur Geschossflächenzahl die gemäß Planzeichenverordnung mit einem Kreis zu versehen ist.