



Sitzungsvorlage 630/273/2016

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 15.09.2016	Aktenzeichen: VAM0062/2016		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	26.09.2016	Vorberatung N	
Bauausschuss	04.10.2016	Entscheidung Ö	

Betreff:

Anfrage eines Investors zum Neubau einer Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten und einer Tiefgarage im „Wohnpark Am Ebenberg“ im Baufeld 24c, Flurstück 1022/120

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C25 hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl durch eine Tiefgarage für dieses Bauvorhaben zu.

Begründung:

Der Investor hat im Rahmen der Grundstücksausschreibung 2015 im „Wohnpark Am Ebenberg“ den Zuschlag zum Baufeld 24c, Grundstück Fritz-Siegel-Straße, Flurstück 1022/120 erhalten. Nach den vorliegenden Plänen beabsichtigt der Investor im "Wohnpark Am Ebenberg" eine Wohnanlage mit 20 Wohnungen und einer Tiefgarage mit insgesamt 30 PKW-Stellplätzen und zu errichten. Der Nachweis der baurechtlich erforderlichen Stellplätze hat gemäß Ausschreibung und Zielen der Entwicklung im „Wohnpark Am Ebenberg“ vorrangig in Tiefgaragen zu erfolgen.

Im Bebauungsplan ist als Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit Hinweis auf §19 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Somit lässt der Bebauungsplan eine Überschreitung beispielhaft durch Zufahrten, Stellplätze und Garagen um 50% bis maximal 0,6 zu.

Die vorliegende Planung hält die vorgegebene Grundflächenzahl von 0,4 mit dem Hauptgebäude ein, die Abweichung vom Bebauungsplan erfolgt hier durch die Tiefgarage. Diese weicht mit einer Grundflächenzahl von 0,71 durch eine Überschreitung von der hier anzunehmenden max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus städtebaulicher Sicht kann dieser Überschreitung zugestimmt werden, da die Wahrung des Leitgedankens *grünes Wohnen* für den "Wohnpark Am Ebenberg" (Gartenstadtgedanke) durch den Nachweis der Stellplätze in einer Tiefgarage gewahrt bleibt und gestützt wird. Denn die Dachflächen von Tiefgaragen müssen, sofern sie nicht durch andere bauliche Anlagen überbaut sind, mindestens 0,8 m mit Erdschicht bedeckt werden. So können diese Flächen, wie in der vorliegenden Planung vorgesehen, als grüne Freibereiche gärtnerisch gestaltet und dauerhaft bepflanzt werden. Ein Nachweis der erforderlichen 30 Stellplätze als versiegelte Flächen an der Oberfläche ist für die Quartiersqualität nicht wünschenswert.

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme wird die reale Flächenversiegelung in einer Gesamtbilanzierung fortgeschrieben. Die starke Begrünung der Freiflächen, der Höfe und Tiefgaragen wird weiterhin durchgesetzt.

Baurechtlich liegt diese Abweichung in einem zulässigen Rahmen, da nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 zugelassen werden kann. Nachbarschaftliche Interessen werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Ähnliche Befreiungen wurden im Gebiet bereits gewährt.

Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die Erteilung einer Befreiung. Daher wird empfohlen, dem Vorhaben zuzustimmen.

Auswirkung:

Keine

Anlagen:

Lageplan i. M. 1:2500

Lageplan i. M. 1:1000 mit Grundriss Tiefgarage

Lageplan i. M. 1:1000 mit Grundriss Erdgeschoss

Schnitt o. M.

Visualisierung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

