



Sitzungsvorlage 630/275/2016

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 bestehend aus drei Mehrfamilienwohnhäusern (Haus A, B und C) mit insgesamt 33 Wohneinheiten und einer Tiefgarage im „Wohnpark Am Ebenberg“ im Baufeld 32, Flurstück 1022/121

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C25 hinsichtlich geringfügiger Überschreitungen der Baugrenzen mit den Wohngebäuden sowie einer Überschreitung der Grundflächenzahl durch eine Tiefgarage für dieses Bauvorhaben zu.

Begründung:

Der Investor hat im Rahmen der Grundstücksausschreibung im „Wohnpark Am Ebenberg“ den Zuschlag zum Bau Feld 32, Grundstück Hans-Stempel-Straße, Flurstück 1022/121 erhalten. Nach den vorliegenden Plänen beabsichtigt der Investor im "Wohnpark Am Ebenberg" eine Wohnanlage, bestehend aus drei Baukörpern (Haus A, B und C), mit insgesamt 33 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 50 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.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im betroffenen Bereich drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zwingend festgesetzt. Gleichzeitig ist als Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 mit Hinweis auf §19 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Somit lässt der Bebauungsplan eine Überschreitung beispielhaft durch Zufahrten, Stellplätze und Garagen um 50 % bis maximal 0,45 zu.

Die vorliegende Planung hält die vorgegebene Grundflächenzahl von 0,3 mit den drei Wohngebäuden ein. Eine 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 0,45 von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

Des Weiteren überschreiten die einzelnen Wohngebäude (Haus A-C) durch leichtes Versetzen der Gebäude die festgelegte Baugrenze im Süden um max. 0,97 m und im Norden um max. 0,29 m. Haus C überschreitet die Baugrenze im Osten zusätzlich um 0,52 m.

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 der Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Tiefgarage 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 Erdschutt 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 50 Stellplätze als versiegelte Flächen an der Oberfläche ist für die Quartiersqualität nicht wünschenswert.

Für dieses Baufeld ergibt sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Geschossigkeit eine hohe Wohndichte und somit ein hoher Stellplatzbedarf. Die vorliegende Planung weist die baurechtlich erforderlichen Stellplätze gemäß den Ausschreibungszielen für das Baufeld in einer Tiefgarage nach, um ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen für das Baufeld zu sichern. Die Wohnungsgrößen der vorliegenden Planung bewegen sich zwischen 70 m² und 100 m². Eine denkbare Vergrößerung der Wohnungen um eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs zu erreichen, steht im Widerspruch zu dem Ziel, Mietwohnungen in einer nachgefragten Größe zu schaffen.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Tiefgarage ist daher planerisch nicht zu vermeiden und die Flächen der Tiefgarage, welche die Grundflächenzahl überschreiten, werden sowohl als Gärten als auch als begrünte Gemeinschaftsfläche angelegt, die allen Bewohnern der Wohnanlage zur Verfügung steht.

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

Hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen handelt es sich um eine geringfügige Abweichung vom Bebauungsplan C25, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt. Im Wettbewerb zur erfolgten Ausschreibung für das Baufeld 32 wurde die leichte Drehung und das Versetzen der Baukörper aus städtebaulicher Sicht positiv bewertet.

Ähnliche Befreiungen wurden in dem Gebiet bereits bewährt.

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

Auswirkung:

keine

Anlagen:

Lageplan 1:2500

Lageplan Auszug Bebauungsplan

Lageplan Architekt o. M.

Übersichtsplan Überschreitung Baugrenzen

Grundriss Erdgeschoss und Tiefgarage

Schnitt

2 Visualisierungen

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:



