



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0221/2011

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Verkehr	09.06.2011	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 17 B, 1. Änderung: Erläuterung der geänderten Planfestsetzungen, Beschluss der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB sowie der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

### Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Verkehr beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 B, 1. Änderung - Nordstadt zwischen Bernd-Rosemeyer-Straße und Uelfe-Wuppertal-Straße - gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

### Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen
Kosten €	Produkt	Haushaltsjahr
Vorgesehen im	<input type="checkbox"/> Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Finanzplan
Haushaltsmittel	<input type="checkbox"/> stehen zur Verfügung	<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung

### Erläuterung:

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 B - Nordstadt zwischen Bernd-Rosemeyer-Straße und Uelfe-Wuppertal-Straße - wurde in einigen Punkten geändert: Über die textlichen Festsetzungen wurde erstmalig eine Grundflächenzahl (GRZ) aufgenommen, die Gestaltungsvorschriften wurden reduziert, die Planzeichnung wurde angepasst und die Begründung wurde vervollständigt.

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden im aktuellen Bebauungsplanentwurf bestimmter gefasst. Damit erhält der Bebauungsplan die Qualität eines qualifizierten Bebauungsplanes, bei dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes richtet. Beim Vorentwurf wurde bspw. auf die Festsetzung einer GRZ verzichtet, womit die Zulässigkeit von Vorhaben nicht abschließend aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beantworten gewesen wäre.

In der Praxis ändert sich für die Bauherren durch die Aufnahme einer GRZ jedoch nichts. Der einschränkende Faktor wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen gesetzt, die gegenüber dem Vorentwurf unverändert bleiben. Die GRZ ist lediglich als zwingende Maßvorgabe in den Bebauungsplan aufzunehmen. Diese ist so bemessen, dass sie exakt den Anteil des Grundstückes wiedergibt, der durch die überbaubaren Grundstücksflächen erfasst wird und überbaubar ist. Die im Vorentwurf eröffneten Baurechte werden damit weder erweitert noch eingeschränkt. Da die einzelnen gleich großen Reihenhaushälften auf unterschiedlich großen Grundstücken gebaut wurden, sind unterschiedliche GRZ-Werte festzusetzen. Die Grundstücke, die beidseitig angebaut sind, müssen dabei zwangsläufig mit einer höheren GRZ belegt werden, als die Grundstücke, die nur einseitig angebaut sind.

Vor allem bei den Grundstücken, die beidseitig angebaut sind, kommt es zu Überschreitungen der in der BauNVO festgelegten Obergrenzen der GRZ für reine Wohngebiete. Die Gemeinde hat für ein Überschreiten der Obergrenzen eine besondere Rechtfertigungslast. Es muss sich um eine städtebauliche Ausnahmesondersituation handeln, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen ist. Besondere Gründe liegen bei dem Bebauungsplan Nr. 17 B in dem Modellcharakter der Planung, bei der das hohe Nutzungsmaß Teil des besonderen städtebaulichen Konzeptes ist. Mit der Bebauung des Plangebiets sollte Anfang der 70er Jahre ein innovativer Ansatz zum Flächensparenden und Ökologischen Bauen bestritten werden. An dieser Stelle sei betont, dass ein Überschreiten der GRZ, durch eine nachträgliche Anpassung der Planfestsetzungen, nicht beliebig anwendbar ist. Es handelt sich hier um eine städtebauliche Sondersituation.

Als weitere Maßvorgabe wird für die Anbauten (Terrassenüberdachungen und Wintergärten) eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt. Diese wird als Ergänzung zum Vorentwurf aufgenommen, um auch für die Anbauten die Höhenentwicklung in den Grundzügen regeln zu können.

Die im Vorentwurf aufgenommene Regelung zur Gestaltung der Außenfassaden, wurde ausdifferenziert und bestimmter gefasst, um eine leichtere Zuordnung der örtlichen Bauvorschriften für die einzelnen Baugebiete zu ermöglichen. Mit den Gestaltungsvorschriften soll die einheitliche Schieferverkleidung im Plangebiet gesichert und ein „Einwandern“ fremder Materialien verhindert werden. Dabei berücksichtigen die Gestaltungsvorschriften zu den Außenfassaden die örtlichen Gegebenheiten in den Baugebieten, so dass baugebietsspezifisch unterschiedliche Vorschriften getroffen wurden.

Im Bebauungsplan sind die Standorte für Garagen und Stellplätze durch Umgrenzung von Flächen genau verortet und beschränkt. Der Vorentwurf hatte die Einzelstandorte für Garagen und Stellplätze noch auf eine Garagenlänge reduziert. Um die Bauherren nicht übermäßig einzuschränken, wird die Standortwahl leicht erweitert, indem als Maßstab die Länge der Außenfassade genommen wird, so dass die potentiellen Garagen als Grenzgarage an die Gebäudeaußenwand gesetzt werden können, ohne die Sichtachsen über die Gartenbereiche zu verstellen.

<b>Federführendes Dezernat:</b>	<b>Beteiligtes Dezernat:</b>	<b>Der Bürgermeister</b>
<b>Unterschrift Datum</b>	<b>Unterschrift Datum</b>	<b>Unterschrift Datum</b>

Anlage: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 B, 1. Änderung, Ausschnitt aus der Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung