

BESCHLUSS - VORLAGE

| | | | |
|--------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Amt: | Verantwortlich: | Tel. Nr.: | Datum |
| V/Stadtplanungsamt | Herr Jerusalem | 4100 | 05.12.2014 |

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Neuhäuserstraße, Plan-Nr. 3-82 (Kappel)

h i e r :

- a) Billigung des Planentwurfs für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
 - b) Zustimmung zu den Inhalten des städtebaulichen Vertrags**
 - c) Projektgenehmigung für den Ausbau der Neuhäuserstraße zum frühestmöglichen Zeitpunkt nach Abschluss der Offenlage**
-

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Öff. | N.Ö. | Empfehlung | Beschluss |
|-----------------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------------|------------------|
| GR | 09.12.2014 | X | | | X |

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja - siehe Anlage 1 zur Drucksache G-14/210

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Neuhäuserstraße, Plan-Nr. 3-82, der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht gemäß den Anlagen 3 bis 7 der Drucksache G-14/210 mit den Änderungen gemäß Ziffer 2.2 bis 2.4 der Drucksache G-14/210.1 als Grundlagen für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.**

2. Der Gemeinderat stimmt auf Grundlage der Ausführungen gemäß Ziffer 9 der Drucksache G-14/210 den dort genannten Inhalten des städtebaulichen Vertrages zu. Der städtebauliche Vertrag ist vor der Durchführung der Offenlage zu unterschreiben.
 3. Der Gemeinderat genehmigt gemäß Drucksache G-14/210 die Umsetzung des Ausbaus der Neuhäuserstraße gemäß Ziffern Nr. 4 , 5 und 11 mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 1.200.000,00 € und stimmt der vorzeitigen Mittelfreigabe in gleicher Höhe bei CO-Objekt (= Kostenträger, ehemals Haushaltsstelle) 7.26166000 - Kostenart (KOA, ehemals Sachkonto) 78720000 (Erschließungspauschale) vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Doppelhaushalt 2015/2016 zu.
-

1. Ausgangslage

In der Drucksache G-14/210 - Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Neuhäuser Straße, Plan-Nr. 3-82 (Kappel) - wurden einige Zahlenwerte falsch übernommen bzw. berechnet, darüber hinaus wurden einige Definitionen nicht korrekt wiedergegeben. Dies wird durch die vorliegende Ergänzungsdrucksache berichtigt.

Zudem soll die in der Drucksache G-14/210 und der Begründung (Anlage 6) beschriebene Regelung, wonach - wie in bisherigen Bebauungsplanverfahren üblich - die Aufenthaltsräume auch in sog. Nicht-Vollgeschossen auf die erzielbare Geschossfläche angerechnet wird, explizit als Festsetzung mit aufgenommen werden.

In Anlage 5 - Satzung - ist eine Ergänzung erforderlich.

Die sonstigen Anlagen der Drucksache G-14/210 sind von den Änderungen/Ergänzungen nicht betroffen. Die Aussagen zur städtebaulichen Dichte bleiben unberührt.

2. Änderungen in der Drucksache und den Anlagen

2.1 Drucksachentext

In der Drucksache G-14/210 - Beschlussfassung - ist unter Ziffer 5.2, Zwischenüberschrift Geschossfläche auf S. 11 oben Folgendes zu berichtigen:

a) die ersten beiden Sätze müssen neu lauten:

"Statt einer Geschossflächenzahl wird im vorliegenden Bebauungsplan für jedes Baufenster eine maximal zulässige **Grundfläche** als absolute Höchstgrenze festgesetzt. **In Verbindung mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit wird damit** sichergestellt, dass insgesamt die maximale Bruttogeschossfläche von rd. **19.820 m² (inkl. Anrechnung der Attikageschosse)** nicht überschritten wird."

b) der vorletzte Satz muss heißen:

"Dabei ergibt sich eine GFZ von **1,14 (0,9 ohne Attikageschosse)**."

2.2 Anlage 4 - Textliche Festsetzungen

In den textlichen Festsetzungen ist unter Nr. 2 - Maß der baulichen Nutzung - auf S. 2 nach dem Punkt 2.4 zu ergänzen:

Geschossfläche

2.5 Sämtliche Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und Umfassungswänden auf die Geschossflächen (s. Tabelle unter Nr. 2.7 der Begründung) anzurechnen.

Im Folgenden ändern sich damit unter der Zwischenüberschrift Höhe der baulichen Anlagen die Nummerierungen:

2.6 statt 2.5

2.7 statt 2.6

2.8 statt 2.7

2.3 Anlage 6 - Begründung

In der Begründung muss unter Nr. 2.2 - Art der baulichen Nutzung - auf S. 11 im 1. Abschnitt der letzte Satz lauten:

"Die in der vorliegenden Planung [...] bei 0,31 und die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt mit **0,9 (mit Anrechnung der Attikageschosse: 1,14)** unter den in der Baunutzungsverordnung dargestellten Werten [...]."

Auf S. 14 ist nach Nr. 2.3.1 ein neuer Abschnitt Nr. 2.3.2 einzufügen:

"2.3.2 Geschossfläche

Die Regelung in Nr. 2.5 der textlichen Festsetzungen dient in Verbindung mit den in der Tabelle unter Nr. 2.7 dargestellten Obergrenzen der Geschossflächen dazu, dass auch unter Anrechnung der jeweiligen Attikageschossfläche eine GFZ von 1,14 bezogen auf das Nettobauland und damit der Höchstwerte der BauNVO für ein WA nicht überschritten wird."

Dadurch ändert sich die Nummerierung des folgenden Abschnitts in **2.3.3.**

Unter Nr. 2.7 - Städtebauliche Kennzahlen und Flächenbilanz - ist auf der Seite 16 die Tabelle wie folgt zu berichtigen (letzte Spalte, vorletzte und letzte Zeile):

| | | WA 1 | WA 2 | WA 3 | WA 4 | WA 5 | Gesamt |
|-------------|---|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| | Fläche | 1.532 m ² | 10.893 m ² | 3.647 m ² | 1.014 m ² | 275 m ² | 17.361 m ² |
| Festsetzung | Maximale Grundfläche | 520 m ² | 3.510 m ² | 1.010 m ² | 325 m ² | 80 m ² | 5.445 m ² |
| | Zulässige Geschosse | II+A | III+A | III+A | III+A | II | - |
| Information | GRZ (gemäß städtebaulicher Entwurf) | 0,34 | 0,32 | 0,28 | 0,32 | 0,29 | 0,31 |
| | Wohneinheiten (gemäß städtebaulicher Entwurf) | 10 WE | 120 WE | 14 WE | 4 WE | 2 WE | 150 WE |
| | Geschossfläche ohne Attikageschoss | 1.040 m ² | 10.530 m ² | 3.030 m ² | 975 m ² | 160 m ² | 15.735 m ² |
| | Geschossfläche mit Attikageschoss | 1.430 m ² | 13.163 m ² | 3.788 m ² | 1.219 m ² | 220 m ² | 19.820 m ² |
| | GFZ mit Attikageschoss | 0,93 | 1,21 | 1,04 | 1,20 | 0,80 | 1,14 |
| | GFZ ohne Attikageschoss (nach BauNVO) | 0,68 | 0,97 | 0,83 | 0,96 | 0,58 | 0,91 |

In dem darunter anschließenden Satz muss es heißen:

0,9 statt 0,8

Im Anschluss ist folgender Satz zu ergänzen:

Auch bei Anrechnung der jeweiligen Attikageschosse wird der GFZ-Höchstwert der BauNVO nicht erreicht.

2.4 Änderung in der Anlage 5 - Satzung

In der Anlage 5 (Satzungsentwurf) ist in § 1 (Bebauungsplan und Geltungsbereich) bei der Aufzählung der Flst.Nrn. des Plangebiets hinter der Zahl 72 die Zahl 317 zu ergänzen.

3. Weiteres Vorgehen

Die Drucksache G-14/210 sowie die Anlagen 4 bis 6 zur Drucksache G-14/210 werden entsprechend der Darstellung unter Ziffer 2.1 bis 2.4 dieser Drucksache geändert und zur förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ausgefertigt.

Ansprechpartner/in sind Herr Fabian, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4130, und Frau Recker, Rechtsamt, Tel.: 0761/201-1606.

- Bürgermeisteramt -