



<b>Beschlussvorlage</b>  <b>2015/214</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u.Denkmalrecht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	09.07.2015	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 83 für das Gebiet nördlich der Maria-Alber-Straße, östlich der Stadtgrenze Augsburg, südlich der Peter-Rosegger-Straße und westlich der Burgvogtstraße in Friedberg-West**  
**- Empfehlungsbeschluss zur 4. Änderung-**

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Einleitung eines Verfahrens zur 4. textlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 für das Gebiet nördlich der Maria-Alber-Straße, östlich der Stadtgrenze Augsburg, südlich der Peter-Rosegger-Straße und westlich der Burgvogtstraße in Friedberg-West mit dem Ziel die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung anzupassen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



**Sachverhalt:**

**Bisheriger Verfahrensverlauf:**

Inkrafttreten urspr. Plan	30.09.1995
1. Änderung	aufgehoben
Inkrafttreten 2. Änderung	20.04.1996
Inkrafttreten 3. Änderung	14.02.1998

Der Bebauungsplan Nr. 83 wurde in den 1990er Jahren aufgestellt um die bereits damals fortschreitende Verdichtung des Baugebiets zu regeln. Dazu wurden u.a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Ziffer 2. Des Bebauungsplanes getroffen (s. Anlage).

Mit einer 1. Änderung des Bebauungsplanes sollten bereits 1998 die Regelungen zur GRZ in Ziffer 2.2 gestrichen werden. Dies hätte bedeutet, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 durch Garagen Stellplätze und ihre Zufahrten statt um 25 % dann um 50 % überschritten werden durfte. Dies stellt auch den Regelfall des § 19 Abs. 4 BauNVO dar. Die Änderung sollte erfolgen um aufgrund der teils recht tiefen Grundstücke ausreichend Fläche für Zufahrten und Garagen zur Verfügung zu haben.

Da damals aber fälschlicherweise die gesamte Ziffer 2.2 gestrichen wurde und damit auch unbeabsichtigt die dort befindlichen Regelungen zur GFZ gestrichen wurden, wurde diese Änderung nachträglich aufgehoben.

Seither wurden leichte Überschreitungen aufgrund von Zufahrten und Stellplätzen von der GRZ mittels Befreiungen erteilt.

Darüber hinaus beinhaltet auch die Regelung zur GFZ in Ziffer 2.2 Vollzugsschwierigkeiten. Ziffer 2.2 bedeutet, dass Flächen für Aufenthaltsräume in Dachgeschossen, die kein Vollgeschoss sind, zur GFZ hinzuzuzählen sind. Dies hat in der Vergangenheit bereits dazu geführt, dass Räume in Dachgeschossen nicht als Aufenthaltsräume titulierte wurden um im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die festgesetzte GFZ einhalten zu können. Jedenfalls zwei Gebäude sind bekannt bei denen diese Aufenthaltsnutzung allerdings später vollzogen wurde und damit die Regelungen zur GFZ nicht mehr eingehalten werden. Da aktuelle Bauherrn auf derartige Situationen verweisen, ist aus Sicht der Verwaltung eine Anpassung des Bebauungsplanes sinnvoll. Meist handelt es sich um relativ geringe zusätzliche Wohnflächen. Da sich die Kubatur und die Außenansicht der Gebäude dadurch auch nicht ändern, wird eine Anpassung der Regelung als sinnvoll angesehen. Eine geänderte Regelung würde auch den Vollzug in der Praxis erleichtern.

Es werden daher folgende Änderungen vorgeschlagen:

In Ziffer 2.1 bleibt eine GRZ von 0,4 bestehen und wird eine GFZ von 0,6 (statt bislang 0,65) festgesetzt.

Dafür entfällt die Ziffer 2.2.



Durch diese Änderungen würde die ursprünglich geplante Änderung der GRZ vollzogen und neu festgesetzt, dass Aufenthaltsräume in Dachgeschossen (sofern sie keine Vollgeschosse sind) nicht zur GFZ-Berechnung heranzuziehen sind, sondern nur Aufenthaltsräume in Vollgeschossen. Daher ist die GFZ auch niedriger festzusetzen. Da es sich beim Maß der baulichen Nutzung um Grundzüge der Planung handelt, ist ein vollständiges Änderungsverfahren notwendig.

Anlagen:

1. Planzeichnung Bebauungsplan als Übersichtsplan
2. Auszug aus den textlichen Festsetzungen