

01

- über Frau Beigeordnete Deppe
- über Herrn Oberbürgermeister Buchhorn

gez. Deppe
gez. Buchhorn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“

- **Beschluss über Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**
- **Anfrage von Rh. Dr. Becker vom 11.02.14 zur Beschlussvorlage Nr. 2402/2013**

Zu 1.:

Die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl für das im Bebauungsplan Nr. V 19/II festgesetzte Sondergebiet (SO) orientiert sich an den in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Mischgebieten (Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6, Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2). Für das hier festgesetzte SO „Nahversorgungszentrum“ hätte nach BauNVO auch eine noch höhere GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt werden können. Aus fachlicher Sicht ist jedoch für den Bereich der Wuppertalstraße die Festsetzung der engeren Obergrenzen des Mischgebietes sachgerecht.

Das, was der Bauherr letztendlich verwirklichen kann, ergibt sich in jedem Einzelfall aus dem Zusammenspiel z.B. von GRZ, GFZ und Baugrenzen. Im vorliegenden Fall wird der mögliche Baukörper durch Baugrenzen so eingeschränkt, dass die maximal realisierbare GRZ für den Baukörper oberhalb der Geländeoberfläche ca. 0,4 und die maximale GFZ ca. 0,6 beträgt.

Die BauNVO unterscheidet bei der Berechnung der GRZ die sog. „GRZ 1“, die auch Grundlage der Festsetzungen ist. Darüber hinaus wird im Baugenehmigungsverfahren die sog. „GRZ 2“ berechnet, die zusätzlich die durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. versiegelten Flächen mit einbezieht. Bei Anrechnung der außerhalb des Hauptbaukörpers liegenden Versiegelungsflächen darf diese GRZ 2 schon lt. BauNVO maximal 0,8 betragen. Insofern wiederholt die Festsetzung zur Unterbauung lediglich den gesetzlich schon vorgegebenen Rahmen. Mit dieser Festsetzung allein ist jedoch – wie oben dargestellt – keine Unterbauung möglich, da die anderen korrespondierenden Festsetzungen diese entsprechend einschränken.

Zu 2.:

Die Frage wird teilweise durch die Erklärungen zu 1. beantwortet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) besteht nicht nur aus

den planungsrechtlichen Festsetzungen (Anlage 4 der Vorlage) sondern auch aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen 3.1 und 3.2 der Vorlage). Im Gegensatz zum „normalen“ Bebauungsplan wird hier das Bauvorhaben durch eine konkrete Planung festgeschrieben. Mit dem Satzungsbeschluss erhält der Investor den Rechtsanspruch, sein Vorhaben zu realisieren.

Juristische Konstrukte diesem Rechtsanspruch entgegenzuwirken, würden dem Satzungsbeschluss widersprechen und machen daher keinen Sinn.

Zu 3.:

Wie bereits in der z.d.A.: Rat vom 25.04.13 mitgeteilt, ist eine Unterbauung des Grundstücks außerhalb der Baugrenzen bzw. Tiefgaragen-Festsetzung (TGa) nicht möglich. Weder sehen die planungsrechtlichen Festsetzungen dies vor, noch der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors. Letzterer beschränkt eindeutig die (optionale) Tiefgarage auf den Gebäudebereich (s. Schnitte in Anlage 3.2 der Vorlage). Alleine die Tiefgaragen-Rampe liegt außerhalb der Baugrenzen und ist entsprechend als TGa-Fläche in der Planzeichnung des B-Plans festgesetzt.

Zu 4.:

Bei voller Ausnutzung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans würde das Vorhaben verwirklicht.

Stadtplanung und Bauaufsicht