

## B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 17

### 1. Grenze des Geltungsbereiches

Die 1. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 17 umfaßt das Gebiet zwischen der Moltkestraße, der Wrangelstraße, dem Marienhölungsweg und der Nerongsallee.

### 2. Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, städtebauliche Maßnahmen und Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 17 ist seit dem 18.05.66 rechtsverbindlich. In der Zwischenzeit ist die Baunutzungsverordnung mehrmals überarbeitet worden. Mit der Einfügung eines § 21 a in die Baunutzungsverordnung wurde die Möglichkeit eröffnet, für Bauherren den Anreiz zu geben, Stellplätze unterirdisch anzulegen. Hierdurch soll die Freihaltung der nicht überbauten Flächen von Kraftfahrzeugen erreicht werden, damit diese Flächen entsprechend ihrem ursprünglichen Sinn weiter gärtnerisch genutzt werden können.

Diese Maßnahme kann erheblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen. Durch die Ergänzung wird deshalb die rechtliche Voraussetzung zur Anwendung des § 21 a Abs. 5 Baunutzungsverordnung geschaffen. Nach dieser kann als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 Bundesbaugesetz eine Erhöhung der festgesetzten Geschößfläche um das Maß der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zugelassen werden. Da eine uneingeschränkte Gewährung dieser Vergünstigung zu Nachteilen für die städtebauliche Ordnung führen kann, werden Beschränkungen bezüglich der maximal zulässigen Geschößflächenzahl, wie auch der anrechenbaren Fläche pro Garagen vorgesehen.

Eine weitere Einschränkung liegt darin, daß die o. g. Möglichkeit nicht als Festsetzung und damit als Recht in den Bebauungsplan aufgenommen wird, sondern als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BBauG, über die im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden ist.

Außer dieser Ergänzung behält der Bebauungsplan Nr. 17 vom 18.05.66, der mit seinen Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz vom 23.06.60 und der Baunutzungsverordnung vom 26.06.62 erstellt worden ist, unverändert seine Gültigkeit.

Von einer Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz wurde nach § 2 a Abs. 4 Ziff. 2 Bundesbaugesetz abgesehen.

Im Auftrage