



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0232/2017/1		Datum: 23.10.2017	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02654-17 (Bl)	
Betreff:			
Zulassung einer Ausnahme von einer Veränderungssperre für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr.201 "Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe" (§ 14 (2) BauGB)			
Gremienweg:			
28.11.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> kennntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE abgesetzt geändert
	öffentlich		

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte, nun konkretisierte Vorhaben einer Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre für den zukünftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ zu:

(§ 14 (2) BauGB)

Antragseingang	09.10.2017						
Vorbescheid erteilt	Ja (AZ 01019-17)						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Neubau einer Wohnanlage mit Stadtteiltreff						
Grundstück/Straße	Johannes-Popitz-Straße 8						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	5						
Flurstück	95/148						

Begründung:

Die Bauherrin beantragt auf einer noch aus zu parzellierenden Teilfläche der Vorhabensparzelle für die Errichtung einer Wohnanlage mit sechs Wohnungen für alleinerziehende junge Mütter mit einer Wohneinheit für betreutes Wohnen von Kindern und Jugendlichen im EG sowie einem Stadtteiltreff zur Quartiersarbeit im Untergeschoss zu errichten. Für das Vorhaben sind insgesamt 11 Stellplätze für Kfz vorgesehen, davon zwei behindertengerechte Stellplätze.

Das Vorhaben befindet sich im zukünftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“. und im Zusammenhang damit im Bereich einer gem. §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch – BauGB - beschlossenen Veränderungssperre. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre deckt sich mit dem zukünftigen Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 201 „Städtebauliche Neuord-

nung der Pfaffendorfer Höhe“. Die satzungsgebende Intention stellt hierbei auf den Erhalt sowie die Entwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Charakteristik ab. Bauliche Bestandserweiterungen/-ergänzungen als auch verträgliche Nachverdichtungsmaßnahmen durch Neubauten unter Beachtung der vorhandenen landespflegerischen Qualitäten, Erhalt bzw. Stärkung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und die funktionale Anpassung der vorhandenen Erschließungsflächen werden zusammenfassend als Ziele des zukünftigen Bebauungsplanes genannt.

Gemäß § 3 der v. g. Satzung zur Veränderungssperre dürfen

- 1. Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Ausnahmen dürfen zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die beantragte bauliche Nachverdichtung entspricht in seiner Art der in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Nutzung. Das geplante Maß der baulichen Nutzung fügt sich in das städtebauliche Wohnumfeld mit Bezug auf seine Anzahl von Vollgeschossen und baulichen Höhe ein. Auch die Lage des Vorhabens auf dem Baugrundstück und dessen bauliche Inanspruchnahme entspricht der Umgebungsbebauung. Die Erschließung ist gesichert.

Das Vorhaben lässt keinen Widerspruch zu den Zielen des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes oder ein Entgegenstehen überwiegender öffentlicher Belange erkennen. Es ist nicht zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird.

Die planungsrechtliche Stellungnahme zur Erteilung einer Ausnahme gem. § 3 der Veränderungssperre im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ ist positiv zu werten.

Bauplanungsrechtlich kann die Überschreitung einer zukünftigen/fiktiven (da noch nicht als Festsetzung beschlossenen) Baugrenze entlang der Westfassade durch Balkone, wie im Sinne von Vorbildern z. B. in der Joh.-P.-Str. 4 bereits vergleichbar vorhanden, mitgetragen werden. Bzgl. des geplanten (Keller-)Lichtschachtes sowie der über die Verkehrsfläche ragenden Balkonanlage im 1. und 2. Obergeschoss an süd-westlicher Gebäudeseite ist bei dem städtischen Tiefbauamt eine Gestattung/Sondernutzung als Voraussetzung für deren Genehmigungsfähigkeit bereits beantragt.

Anlagen:

- amtlicher Lageplan
- Freiflächenplan
- Ansichten