



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0791/2017		Datum: 16.11.2017	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02789-17 (Bl)	
Betreff: Ausnahme von der Veränderungssperre für den zukünftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes N. 314 "Im Schenkelsberg/Bruno-Hirschfeld-Straße/Ellingshohl" (§ 14 (2) BauGB)			
Gremienweg:			
01.12.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen ☐ Enthaltungen	☐ mehrheitl. ☐ kenntnis ☐ vertagt ☐ Gegenstimmen
		☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert	

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben im zukünftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 314 „Im Schenkelsberg/Bruno-Hirschfeld-Straße/Ellingshohl“ einer Ausnahme dort geltenden von der Veränderungssperre zu.

Antragseingang	26.10.2017
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Carports
Grundstück/Straße	Bruno-Hirschfeld-Straße 10
Gemarkung	Pfaffendorf
Flur	6
Flurstück	1035

Begründung:

Die Bauherren planen auf Ihrem Grundstück die Errichtung eines 3,70 m breiten und 8,0 m tiefen Carports in einem Abstand von 0,7 m von der südlichen Grundstücksgrenze und 1,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des am 06.06.2013 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 314 „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshohl“. Ferner befindet sich das Vorhaben in einem Bereich einer gem. §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossenen Veränderungssperre. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre deckt sich mit dem Geltungsbereich des v.g. zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 314. Im Zeitraum vom 25.08. bis 25.09.2017 erfolgte die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung mit der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs. 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 Grundstücke und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Ausnahmen dürfen nur zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Für das beantragte Vorhaben – Neubau eines Carports – sind die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs unter Punkt „4. Flächen für Stellplätze und Garagen“ der Textfestsetzungen maßgeblich:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren (bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie) Baugrenze – bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind so zu errichten, dass eine Vorfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage/Carport von mindestens 5,00 m freigehalten wird. Ausnahmsweise – gemäß § 31 Abs. 1 BauGB – dürfen Garagen und überdachte Stellplätze den festgesetzten Mindestabstand zur öffentlichen Straße von 5,00 m unterschreiten, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Nachweis erfolgt, dass aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnitts und einer stark bewegten Topographie, die Errichtung der Garagen/überdachten Stellplätze unter Einhaltung des festgesetzten Abstandes nicht oder nur unter erheblichen Aufwendungen zu realisieren ist.“

Auch soweit das Vorhaben zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu Grundstücksgrenze errichtet werden soll, besteht ein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs dahingehend, dass der Mindestabstand zur öffentlichen Straße von 5,00 m nicht eingehalten wird und stattdessen das Carport lediglich in einem Abstand von ca. 1,00 m zur Straße geplant ist. In den vorgelegten Antragsunterlagen ist allerdings dargestellt, dass die auf dem Grundstück vorliegende Topographie in Richtung Westen (Gartenbereich des Grundstücks) stark abfällt. Insofern würde die Errichtung des Carports bei einem Mindestabstand zur Straße von 5,00 m erhebliche Geländeanschlüttungen bzw. entsprechende bauliche Ausführungen erfordern. Bereits für den beantragten Standort des Carports sind weitere bauliche Maßnahmen zu treffen, die die abfallende Topographie ausgleichen. Die Errichtung des Carports wird zwar zu einer optischen Verengung des Straßenraums beitragen. Vorliegend ist allerdings die breitere Verkehrsfläche im Wendebereich der Bruno-Hirschfeld-Straße zu berücksichtigen, sowie dass das Bestandsgebäude auf dem südlich direkt angrenzenden Nachbargrundstück gegenüber der Bebauung auf dem hier in Rede stehenden Grundstück deutlich hervortritt. Somit wird das Carport in der Örtlichkeit tatsächlich weniger stark in Erscheinung treten. Insofern liegen hier die Voraussetzungen zum Zulassen der in dem Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Ausnahme hinsichtlich der Unterschreitung des Mindestabstandes von Garagen/ Carports gegenüber den Straßenverkehrsflächen vor.

Es steht nicht zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird. Überwiegende öffentliche Belange stehen dem beabsichtigten Vorhaben ebenfalls nicht entgegen.

Der Carport wurde bereits begonnen, aufgrund der Veränderungssperre aber bauaufsichtlich eingestellt. Die mittlere Höhe des Carports überschreitet bedingt durch die Topographie den gemäß § 8 LBauO grenzständig bzw. grenznah zulässigen Mittelwert von 3,20 m. Die dadurch erforderliche Abstandsfläche von 3,0 m lässt sich weder auf dem Vorhabensgrundstück, noch mittels Baulast auf dem Nachbargrundstück nachweisen. Die Eigentümer des hiervon betroffenen Nachbargrundstücks haben dem Vorhaben durch Planunterschriften zugestimmt.

Anlage/n:

- Lageplan
- Zeichnungen