



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0232/2017		Datum:	11.05.2017
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	01019-17 (Bl)	
Gremienweg:				
06.06.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
	öffentlich	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen	<input type="checkbox"/>
Betreff:	Zulassung einer Ausnahme von einer Veränderungssperre für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr.201 "Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe" (§ 14 (2) BauGB)			

Beschlussentwurf:

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

Eine GRZ von maximal 0,6 im Sinne § 19 (4) Satz 2 BauNVO, bezogen auf das noch aus zu parzellierende Vorhabensgrundstück und unter Einbeziehung aller zu befestigenden Flächen, darf durch das Gesamtvorhaben gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.

(§ 14 (2) BauGB)

Antragseingang	11.04.2017						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Neubau einer Wohnanlage mit Stadtteiltreff						
Grundstück/Straße	Johannes-Popitz-Straße 6a						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	5						
Flurstück	95/148						

Begründung:

Die Bauherrin plant auf einer noch aus zu parzellierenden Teilfläche der Vorhabensparzelle die Errichtung eines Wohnhauses für alleinerziehende junge Mütter, betreutes Wohnen von Kindern und Jugendlichen sowie Wohnungen, verbunden mit einem Stadtteiltreff zur Quartiersarbeit zu errichten.

Die Vorhabensparzelle liegt im zukünftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“, für den eine Veränderungssperre im Sinne § 14, 16 und 17 BauGB besteht. Eine Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 (2) BauGB ist für das Vorhaben erforderlich.

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 entspricht der Umgebungsbebauung. Die Erschließung ist gesichert.

Bedenken gegen die geplanten Stellplatzzufahrten wurden seitens der Fachdienststellen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nicht erhoben.

Für das Vorhaben ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 angefragt.

Da dies nicht im Sinne des Plangedankens liegt, wird einer Ausnahme von der Veränderungssperre jedoch nur unter der Auflage, die vom Vorhaben ausgehende GRZ auf maximal 0,6 inkl. der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu reduzieren zugestimmt. Die GRZ ist auf die Fläche des noch aus zu parzellierenden zukünftigen Vorhabensgrundstücks zu beziehen, es sind hierbei neben Stellplätzen und Zufahrten auch alle sonstigen zu befestigenden Flächen zu berücksichtigen.

Erläuterung: Das Vorhaben hat eine BauNVO-konforme GRZ von 0,25 für den Gebäudeneubau (für reine und allgemeine Wohngebiete liegt diese bei max. 0,4 gem. BauNVO). Eine Überschreitungsmöglichkeit bis max. 0,8 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird zwar in der BauNVO auch ermöglicht, soll aber durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die v. g. Anlagen auf 50 vom Hundert, somit 0,6 (0,4 + 0,2), beschränkt werden. Hierdurch soll dem städtebaulichen Ziel nach Erhalt des Freiraumcharakters im Gebiet und gleichzeitig einer ermöglichten maßvollen Nachverdichtung inkl. notwendiger Stellplatzbedarfen bzw. zeitgemäßer Freiflächennutzung entsprochen werden.

Sofern im folgenden Bauantragsverfahren der Nachweis einer maximalen GRZ von 0,6 (inkl. der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) erbracht wird, lässt das Vorhaben 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.

Anlagen:

- Lageplan
- Luftbild
- Schnittzeichnung
- Vorhabensbeschreibung