



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0555/2020</b>		Datum: 10.08.2020	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01248-20 (Bl)	
<b>Betreff:</b>			
<b>Zurückstellung eines Vorhabens im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 340 "Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe" (§ 15 (1) BauGB)</b>			
Gremienweg:			
25.08.2020	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich		ohne BE abgesetzt geändert

### Beschlusstwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben der Zurückstellung im Sinne des § 15 (1) BauGB zu:

<b>Antragseingang</b>	23.06.2020
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Voranfrage bzgl. Errichtung von vier Mehrfamilienwohnhäusern
<b>Grundstück/Straße</b>	Niederberger Höhe 7 - 25
<b>Gemarkung</b>	Niederberg
<b>Flur</b>	6
<b>Flurstück</b>	26/50

### Begründung:

Die Bauherrin plant die Aufstockung und bauliche Erweiterung von vier bestehenden Garagenzeilen mit jeweils zwei Ebenen zur Schaffung von vier Mehrfamilienhäusern.

Die Mehrfamilienhäuser sind für insgesamt 38 Wohneinheiten (WE) ausgelegt, die sich wie folgt verteilen:

- Haus 1 bei Hausnr. 7-9 mit 7 WE;
- Haus 2 bei Hausnr. 11-13 mit 12 WE;
- Haus 3 bei Hausnr. 15-17 mit 12 WE;
- Haus 4 bei Hausnr. 19-21 mit 7 WE.

Die erforderlichen Stellplätze sind im unmittelbaren Umfeld der Einzelvorhaben vorgesehen.

Das o.g. Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch –BauGB–, sondern im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 340 „Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe“. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am 02.07.2020 gefasst. Der Bebauungs-

plan hat noch keine Planreife gem. § 33 BauGB erreicht. Eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB wurde nicht beschlossen. Die Baugenehmigungsbehörde hat auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde (§ 15 Abs. 1 BauGB –Zurückstellung von Baugesuchen–).

Die nachstehenden, durch die Bebauungsplanung verfolgten Planungsziele werden berührt:

- · Steuerung einer ergänzenden und behutsamen Nachverdichtung unter Sicherung des Gebietscharakters ;
- · Sicherung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen;
- · Steuerung der Bauvolumina und Höhenentwicklungen;
- · Sicherung des Ortsbildes im Übergangsbereich zwischen Grünzug und den nördlichen Siedlungsbereichen (Fritsch-Kaserne).

Es ist zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das hier in Rede stehende Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Daher ist eine Zurückstellung des Bauvorhabens gemäß § 15 Abs. 1 BauGB erforderlich. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist für einen Zeitraum von zwölf Monaten auszusetzen.

Der Ausschuss wird darüber in Kenntnis gesetzt, dass nach Zurückstellung des Bauvorhabens vor Ablauf der 12 Monate im Falle der weiteren Erfordernis der Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre zu erlassen ist, diese würde dann im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität vorberaten.

#### **Anlage/n:**

- Zukünftiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Lageplan
- Stellplatzpläne
- Ansichten und Schnitt

#### **Historie:**

Unterrichtungsvorlage UV/0212/2020 vom 26.06.2020 für die Sitzung des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung vom 30.06.2020.

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Mehrversiegelung durch bauliche Erweiterung und Stellplatzanlagen. Mikroklimatische Veränderungen durch Gebäudeerhöhungen entlang der Straße Niederberger Höhe. Verschlechterung bei der Querdurchlüftung des bestehenden Wohngebietes.