



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0354/2011		Datum:	16.06.2011			
Baudezernent							
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	61				
Gremienweg:							
16.06.2011	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP 16.1 öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen		
Betreff:	Bebauungsplan "Jahnplatz/Rheinhof" und angrenzende Bereiche hier: Aufstellungsbeschluss						

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB - die Aufstellung des Bebauungsplanes „Jahnplatz/Rheinhof und angrenzende Bereiche“. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, von der Erstellung einer Umweltprüfung wird abgesehen (§ 13, Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a, Abs. 3 BauGB). Der Geltungsbereich wird nachfolgend beschrieben und ist in der Anlage ersichtlich.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss beinhaltet die Flurstücke Gemarkung Pfaffendorf, Flur 12, Flurstücke 48/4, 48/5 und 44/1. Er wird im Norden durch den nördlichen Rand des Jahnplatzes, im Osten durch die Emser Straße, im Westen durch den Leinpfad am Rhein und im Süden durch „Untere Rheingasse“ begrenzt. Er ist insgesamt ca. 0,5 ha groß.

Planungsziele:

Die attraktive Lage der Grundstücke südlich des Jahnplatzes, die dort noch bestehenden Baumöglichkeiten in vorderster Rheinfront und in diesem Zusammenhang insbesondere auch die beabsichtigte Nutzungsaufgabe des dortigen „Rheinhofes“ mit der dort noch vorhandenen Kegelbahn, die eine deutliche Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung hervorruft, muss mit den Belangen des Hochwasserschutzes, der öffentlichen Platznutzung des Jahnplatzes (z.B. Kirmes- und Festplatz) sowie des behutsamen Einfügens der dort möglichen Bausubstanz in die vorhandene Silhouette von Pfaffendorf in Einklang gebracht werden.

Das Instrument des Einfügens gemäß § 34 BauGB ist für die Lösung dieser Planungsaufgabe aufgrund der bereits vorhandenen Vorprägungen in der weiteren Umgebung nicht ausreichend; bereits vorhandene voluminöse Mehrfamilienhausbebauungen in der weiteren Nachbarschaft an der Emser Straße sollen hier in der Ortsmitte von Pfaffendorf keine Fortsetzung finden. Es bedarf konkreter städtebaulicher Vorgaben für eine zukünftige Bebauung, dies soll durch das nunmehr einzuleitende Bebauungsplanverfahren für das Gebiet zwischen Jahnplatz und Unterer Rheingasse gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan kann als so genannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er weniger als 20.000 m² zulässige neue Grundfläche festsetzen

wird. Von einer Umweltprüfung kann somit abgesehen werden (§ 13a i.V.m. § 13, Abs. 3 BauGB).

Anlage: Übersichtsplan zum Geltungsbereich (hier unmaßstäblich)

