

Tischvorlage

(Ergänzungsvorlage zur Drucksache Nr. 150/20)

Unter Aufgreifen des Beschlusses des Ortschaftsrats Zell-Weierbach vom 04.11.2020 wird die Beschlussvorlage wie folgt angepasst:

1.)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ bisher ausschließlich im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung (s. Anlage 2 der Drucksache 150/20) geändert wurde, wird im Textteil der Bebauungsplanänderung (Anlage 3 der Drucksache 150/20, S. 1) um folgenden Festsetzungen ergänzt:

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.2.1 Der Ausnahmetatbestand ist nicht für das F1St.-Nr. 483 / Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ – Teilbereich „Sonne“, anwendbar.

Folgender Teil der Begründung der Bebauungsplanänderung wird gestrichen (S. Anlage 4 zur Drucksache 150/20, Punkt 8.1, S. 25):

Die Ausnahmetatbestände aus dem Bebauungsplan „Obertal“ (Ziffer 4.2 und 4.3) zur Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen bleiben im Sinne der Umsetzbarkeit zukünftiger, aktuell noch nicht auftretender Anpassungserfordernisse an den Gebäuden auch Teil der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“.

Die Begründung wird stattdessen um folgende Ausführung ergänzt:

Der Ausnahmetatbestand der Ziffer 4.2.1 des Bebauungsplans „Obertal“ wird nicht auf den Änderungsbereich des ehem. Gasthaus „Sonne“ übertragen. Aus städtebaulicher Sicht ist im Vergleich zum baulichen Bestand bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Obertal“ im Oktober 2019 die erfolgte Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Schaffung von vier Baufeldern für die Umsetzung des Projekts eines betreuten Seniorenwohnens mit Tagespflegeeinrichtung nicht nochmals in der für die sonstigen Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“ zulässigen Maß darstellbar.

Der Ausnahmetatbestand der Ziffer 4.3.1 bleibt Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Für die Tagespflegeeinrichtung ist die Anlage einer nicht hochbaulich in Erscheinung tretenden Terrasse vorgesehen, deren Anlage bereits Bestandteil der ausgewählten Wettbewerbsarbeit war und die einen wichtigen Bestandteil der gestalterischen Qualität dieses Entwurfs ausbildet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Freiraumgestaltung wird durch die Fortführung dieses Ausnahmetatbestands auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ sichergestellt. Die Errichtung nicht hochbaulich in Erscheinung tretender Terrassen ist im hochbaulichen Entwurf, der sowohl Grundlage der Bebauungsplanänderung als auch der darauf aufbauenden Baugenehmigung sowie des städtebaulichen Vertrags ist, nicht vorgesehen. Darüber hinaus ist die Errichtung solcher Terrassen aufgrund der

Anordnung der Baufenster, nicht zu den Nachbargrundstücken, unter Verweis auf die einzuhaltenen bauordnungsrechtlichen Grenzabstände, sinnhaft möglich. Weiterhin wird ein hoher Anteil der nicht überbauten Grundstücksfläche für die interne Erschließung und die vorzuhaltenden bzw. zu sichernden, oberirdischen Stellplätze beansprucht, so dass zusammenfassend festgehalten werden kann, dass durch die Fortführung dieses Ausnahmetatbestands keine negative städtebauliche Entwicklung eintreten kann.

Der Ausnahmetatbestand der Ziffer 4.3.2 ist grundsätzlich, auch in langfristiger Perspektive, nicht auf Bauprojekte im Änderungsbereich „Sonne“ anwendbar. Hier sind ausschließlich solche Gebäude positiv erfasst, die bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans „Obertal“ im Oktober 2019 genehmigt waren. Dies trifft weder auf das vorliegende Projekt des Seniorenwohnens mit Tagepflegeeinrichtung noch auf ggf. in mehreren Jahren nachfolgende, dieses Bauvorhaben ersetzende Projekte zu. Eine Exklusion des Ausnahmetatbestands für das FSt.-Nr. 483 ist nicht erforderlich.

2.)

Bezüglich der Umsetzung des Beschlusses des Ortschaftsrats über den dauerhaften Umgang mit der Stellplatzkonzeption auf Ebene der Baugenehmigung – insbesondere auf die dauerhafte Gewährleistung der Feststellung einer Erforderlichkeit der Anlage der vier über Baulast dauerhaft zu sichernden, additiven oberirdischen Stellplätze und das Weisungsrecht des Ortschaftsrats – wird im Planungsausschuss mündlich berichtet.