

# Tischvorlage (Ergänzungsvorlage zur Drucksache Nr. 150/20)

## **Überarbeitete Fassung vom 12.11.2020**

Am 06.11.2020 wurde eine Tischvorlage (Ergänzungsvorlage) zur Drucksache Nr. 150/20 über Mandatos bereitgestellt, um noch einen Beschluss des Ortschaftsrats Zell-Weierbach vom 04.11.2020 in der Beschlussvorlage zu berücksichtigen.

Zwischenzeitlich wurde die Ergänzungsvorlage auf Grund von Anregungen aus der Ortschaft weiter fortgeschrieben, um den Beschluss des Ortschaftsrats Zell-Weierbach noch umfassender zu berücksichtigen und liegt jetzt als überarbeitete Fassung mit Stand vom 12.11.2020 vor.

Der in der Ergänzungsvorlage dargestellte Sachstand entspricht dem mündlichen Vortrag im Planungsausschuss am 11.11.2020

Unter Aufgreifen des Beschlusses des Ortschaftsrats Zell-Weierbach vom 04.11.2020 wird die Beschlussvorlage Nr. 150/20 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 FIST.-Nr. 483 / Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ – Teilbereich „Sonne“, anwendbar.*

4.3.1 *Der Ausnahmetatbestand ist auf dem FIST.-Nr. 483 / Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ – Teilbereich „Sonne“, ausschließlich für das mit „WE 5“ gekennzeichneten Gebäude 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 ausschließlich für das im Änderungsbereich „Sonne“ mit „WE 5“ gekennzeichneten Gebäude Teil der Bebauungsplanänderung. Für dieses Gebäude, in dessen Erdgeschossbereich sich die Tagespflegeeinrichtung befindet, ist die Anlage einer nicht hochbaulich in Erscheinung tretenden Terrasse vorgesehen, deren Herstellung 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 punktuelle Fortführung dieses Ausnahmetatbestands auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ sichergestellt. Die Errichtung weiterer 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 einzuhaltenden 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. Die Fortführung des Ausnahmetatbestands ist aufgrund der fehlenden Relevanz für alle Gebäude mit Ausnahme der Tagespflegeeinrichtung verzichtbar.*

*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 Tagespflegeeinrichtung noch auf ggf. in mehreren Jahren nachfolgende, dieses Bauvorhaben ersetzende Projekte zu. Eine Exklusion des Ausnahmetatbestands für das F1St.-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.