



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0250/2014		Datum:	28.04.2014
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	61.2 B-Plan MR	
Gremienweg:				
25.07.2014	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 öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
14.07.2014	Haupt- und Finanzausschuss	<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 nicht öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
20.05.2014	Fachbereichsausschuss IV	<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 nicht öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 317 "Baugebiet zwischen Johannesstraße, Pollenfeldweg und der Falckenstein-Kaserne" a) Aufstellungsbeschluss b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt,

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch – BauGB – die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 317 „Baugebiet zwischen Johannesstraße, Pollenfeldweg und der Falckenstein- Kaserne“ im beschleunigten Verfahren und
- b) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Begründung:

Ein Bauträger ist mit dem Anliegen an die Verwaltung herangetreten, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtliche Fläche einer ehemaligen Gärtnerei zu Wohnbaugrundstücken umzunutzen.

Ziel ist es, eine Bebauung mit Mehr- und Einfamilienhäusern zu erreichen.

Die Erschließung soll von der Johannesstraße aus über die Parzelle 644/2 (Parkplatzfläche östlich der Straßenfläche der Johannesstraße) in das Gebiet geführt werden. Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer privaten Erschließungsanlage beabsichtigt. Eine Übertragung dieser Erschließungsanlage in öffentliches Eigentum ist aus Sicht des Vorhabenträgers denkbar. Details hierzu werden im Laufe des Verfahrens mit der Verwaltung erarbeitet.

Die Parzelle 402/202 soll über den Pollenfeldweg erschlossen werden.

Bereits im Vorfeld wurde seitens des Bauträgers außerdem Kontakt mit den

Liegenschaftsverantwortlichen der nahe gelegenen Falckenstein- Kaserne aufgenommen. Von dort wurde nach Angaben des Bauträgers volle Unterstützung zugesichert. Das Projekt stünde im Einklang mit den Planungen der Bundeswehrverwaltung. Auch wären keine hinderlichen Immissionen zu erwarten. Diese Angabe soll über ein entsprechendes Immissionsgutachten im Zuge des Bauleitplanverfahrens verifiziert werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz ist die Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanung steht damit im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Es handelt sich bei der beabsichtigten Planung um die Revitalisierung der Flächen eines ehemaligen Gärtnereibetriebes. Die Maßnahme setzt den allgemeinen Grundsatz der Innenentwicklung um, indem vorhandene Flächenpotenziale aus einer vormaligen gewerblichen Nutzung nun zur Nachverdichtung der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Wohnbebauung genutzt werden. Unter diesem Gesichtspunkt ist das Vorhaben städtebaulich zu begrüßen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 8.300 qm. Vorhaben, die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, werden nicht vorbereitet.

Außerdem dient die Planung der Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen zum Zwecke der wohnbaulichen Nachverdichtung. Insofern soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung finden. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens wird auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit verzichtet.

Die Planungsleistungen werden durch ein externes Planungsbüro erbracht und seitens des Bauträgers finanziert. Die Kostenübernahme und evtl. flankierende Regelungen sollen in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden.

Die Planung ist nicht in der Prioritätenliste enthalten.

Anlagen:

Lageplan

Vorhabensskizze