



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0243/2019		Datum: 12.03.2019			
Baudezernent					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			Az.: 61.2 BPlan/ Alt	
Betreff:					
Bebauungsplan Nr. 311 "Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)", Änderung Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB					
a) Aufstellungsbeschluss					
b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags					
Gremienweg:					
16.05.2019	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				Enthaltungen	Gegenstimmen
06.05.2019	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				Enthaltungen	Gegenstimmen
09.04.2019	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				Enthaltungen	Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. §§ 1 Abs. 8 und 13a Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)“, Änderung Nr. 1 im beschleunigten Verfahren
- b) und ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K17) und der Arenberger Straße (L 127)“, welcher mit öffentlicher Bekanntmachung am 04.05.2017 in Kraft getreten ist, setzt für die Grundstücke Gemarkung Arenberg, Flur 1, Flurstück Nr. 15/1 und Nr. 20/1 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumschule“ fest. Die Sparkasse Koblenz hat die Absicht an die Verwaltung herangetragen, auf den v.g. Grundstücken eine neue Geschäftsstelle zu errichten – die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans stehen damit dem Vorhaben entgegen.

Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die neue Sparkassen-Filiale in Arenberg realisieren zu können. Der aktuelle Geschäftsstellenstandort in Arenberg gerät an seine Kapazitätsgrenzen. Daher wurden die besagten Grundstücke in präferierter Lage für den Neubau einer Geschäftsstelle ausgewählt. Hierfür sollen nun die nördlichen Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Arenberg, Flur 1, Flurstück 15/1 und Flurstück 20/1, die östlich an die Flächen der Baumschule Diewald GbR angrenzen, aus der Nutzung des Sondergebietes „Baumschule“ herausgenommen und als Sondergebiet „Büro-/Verwaltungsgebäude“ neu

festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich weiterhin an den bestehenden Festsetzungen des derzeitigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 311 orientieren. Die Stellplatznachweise für Kunden und Mitarbeiter sollen neben dem geplanten Gebäude (östlich) sowie im rückwärtigen Bereich (südlich) nachgewiesen werden. Eine bisherige Zuwegung der südlichen Baumschulflächen wird aufgrund der vorgesehenen Lage des Plangebietes aufgegeben und soll an anderer Stelle, östlich des Plangebietes durch eine Bordsteinsenkung über die Straße Niederberger Höhe geschaffen werden. Entsprechend dieser Zielsetzung erstreckt sich der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auch auf die beiden Flurstücke Nr. 21/1 und 25/1, da nach den bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 311 keine weitere Zufahrt zu den Grundstücken von der Straße „Niederberger Höhe“ zulässig ist.

Die Änderung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB –Bebauungspläne der Innenentwicklung– erfolgen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.
- aufgrund der Größe des Geltungsbereichs (weniger als 20.000 m²) kein Erfordernis einer überschlägigen Umweltprüfung gemäß Anlage 2 BauGB besteht.
- keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- eine Beeinträchtigung nach § 1 abs. 6 Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiet) nicht im Plangebiet oder dessen Umfeld liegen und somit planungsbedingt nicht tangiert werden.
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz –BImSchG– zu beachten sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Sondergebiet „Baumschule“ dar. Damit unterscheiden sich die geplanten Festsetzungen der vorliegenden Aufstellung der Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend der Fall. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung in einem Kaltluftentstehungs- und Abflussbereich liegt. Für den Geltungsbereich und das konkrete Vorhaben wurde im Vorfeld bereits ein Klimagutachten erarbeitet, das die klimatischen Verhältnisse im Ist- und Planzustand untersucht und bewertet. Im Ergebnis liegen aus klimatischer Sicht keine Einwände gegen die Planung vor. Um mögliche sonstige umweltrelevante Belange zu erfassen und bewerten zu können sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor Ort sicher zu stellen, werden im Aufstellungsverfahren weiterhin eine schalltechnische Untersuchung und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem beigelegten Lageplan.

Historie:

Der Ortsbeirat Arenberg/Immendorf hat in seiner Sitzung am 12.03.2019 den Planungsabsichten zur Änderung des Bebauungsplans zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Konzeptionelle Skizze des Vorhabens