KOBLENZ VERBINDET.

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0770/2021**							Datum: 24.11.2021	
Dezernat 4								
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung						Az.:	
Betreff: **Bebauungsplan Nr. 340 "Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe"** **- Konzeptionsbeschluss -**								
Gremienweg:								
14.12.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität		☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE
			☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt
			☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert
	TOP öffentlich		☐	Enthaltungen	☐	Gegenstimmen		

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) beschließt die vorgelegte Konzeption zum Bebauungsplan Nr. 340 „Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe“ und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB– sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Der Stadtrat hat am 02.07.2020 (BV/0484/2020) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 340 „Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe“ gefasst. Am 11.03.2021 (BV/0039/2021) wurde durch den Stadtrat eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans beschlossen.

Im Zusammenhang mit der geplanten städtebaulichen Integration der ehem. militärischen Liegenschaft Fritsch-Kaserne zu wohnbaulichen sowie infrastrukturellen Funktionen, stehen auch die südlich der Gemeindestraße Niederberger Höhe gelegenen Flächen. Da die Flächenverfügbarkeit des vorliegenden Geltungsbereichs derzeit bereits gegeben ist und diese auch weiterhin im urbanen Zusammenhang mit den zukünftigen Entwicklungen der gegenüberliegenden Bundesfläche zu betrachten sind, sollen städtebaulich regelnde Eckpunkte durch diese Konzeption gesichert werden.

Im Wesentlichen werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Steuerung einer ergänzenden und behutsamen Nachverdichtung unter Sicherung des Gebietscharakters
- Sicherung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen
- Steuerung der Bauvolumina und Höhenentwicklungen
- Sicherung des Ortsbildes im Übergangsbereich zwischen Grünzug und den nördlichen Siedlungsbereichen (Fritsch Kaserne)

Die Bebauungsplankonzeption entwickelt sich aus den v.g. Planungszielen. Der Zuschnitt der Baufenster sichert vorhandene Strukturen sowie das prägende Ortsbild und steuert gleichzeitig eine behutsame Nachverdichtung. Die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen orientiert sich an den Bestandsgebäuden und soll den künftigen räumlichen Zusammenhang im Übergangsbereich zur Fritsch Kaserne berücksichtigen. In Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen wird so die Entwicklung der Bauvolumina gesteuert – unter gleichzeitiger Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters.

Die vorhandenen Grünstrukturen sollen insbesondere durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen gesichert werden.

Die Konzeption sieht einen reduzierten Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vor. Aufgrund fehlendem planungsrechtlichen Regelungsbedürfnisses wird die landwirtschaftlich genutzte Fläche „Im Weidenwieschen“ sowie die Bebauung südlich der Stichstraße Niederberger Höhe aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Insbesondere aufgrund der Außenbereichslage der Fläche „Im Weidenwieschen“, den vorhandenen Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schule und KiTa) sowie den bestehenden Baustrukturen unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Freiflächen, sind in dem Bereich keine als negativ zu beurteilenden städtebaulichen Entwicklungen zu erwarten. Im Osten wurde die Grünfläche zwischen Wohnbebauung und Rewe-Markt aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Diese wird durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 311 bereits überplant und ist als private Grünfläche festgesetzt. Für den Bereich liegt somit ebenfalls kein Planungserfordernis vor.

Anlagen:

Lageplan, Planzeichnung, Textfestsetzungen

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Laufe des weiteren Verfahren untersucht.