



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0128/2022		Datum: 28.02.2022			
Dezernat 4					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Alt			
Betreff:					
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 344 "Mühlental - Neubau barrierefreies Wohnhaus"					
a) Einleitungsbeschluss					
b) Einleitungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren					
c) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich des Abschlusses eines Durchführungsvertrages					
Gremienweg:					
05.05.2022	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"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
25.04.2022	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"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22.03.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<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"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB– die Einleitung (Aufstellung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 344 „Mühlental – Neubau barrierefreies Wohnhaus“,
- b) die Einleitung der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB und
- c) ermächtigt die Verwaltung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung des Durchführungsvertrages.

Begründung:

Die Eigentümer der Grundstücke Mühlental Haus-Nr. 95 haben die Absicht an die Stadtverwaltung herangetragen, auf dem Grundstück ein altengerechtes und barrierefreies Wohngebäude – in Form eines eingeschossigen Bungalows – zu errichten.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Wohngebäude der Eigentümer. Künftig soll der neu errichtete Bungalow als „Alterssitz“ dienen und das bestehende Wohngebäude durch die Familie der Tochter genutzt werden. Der geplante Bungalow soll zwischen dem westlich vorhandenen, erhaltenswerten Nebengebäude und dem östlichen Bestandsgebäude platziert werden. Mit einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 5,0 m bleibt das Vorhaben unterhalb der Höhe der Bestandsgebäude. Die derzeitigen Planungen sehen eine Gebäudegrundfläche von ca. 215 m² vor. Der für den Neubau vorgesehene Grundstücksbereich wird aktuell als Ziergarten und zum Teil als geschotterte Parkplatzfläche genutzt. Größere und naturschutzrelevante Gehölze kommen in dem Baufeld nicht vor. Das Vorhaben soll den zu beachtenden Gewässerrandstreifen des Mühlenbaches nicht beeinträchtigen. Die Planungen

des Eigentümers sehen zunächst vor, die unvermeidbaren Neuversiegelungen und die damit verbundenen Umweltauswirkungen durch eine intensive Dachbegrünung vor Ort zu kompensieren. Nach einer ersten, überschlägigen Prüfung sind innerhalb oder im direkten Umfeld des Vorhabengebietes keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bekannt. Die Erschließung des Neubauvorhabens soll über die auf dem Grundstück bereits vorhandene Zufahrt erfolgen. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Es steht nicht zu befürchten, dass durch die Neubebauung relevante, zusätzliche Verkehre im Mühlental ausgelöst werden.

Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und nimmt auch nicht am Bebauungszusammenhang teil. Das Grundstück liegt im sog. Außenbereich. Daher bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz stellt den in Rede stehenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Auch soweit der FNP aufgrund der Maßstabebene keine „parzellenscharfen“ Darstellungen trifft, wird sich die künftige Nutzungsabsicht nicht aus den Darstellungen des wirksamen FNPs entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Es ist beabsichtigt, auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen einen Durchführungsvertrag zwischen dem Eigentümer (Vorhabenträger) und der Stadt abzuschließen, in dem sich der Vorhabenträger sich zur Durchführung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der erforderlichen Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ergibt sich aus dem Lageplan (vgl. Anlage). Da das Vorhaben zur Errichtung des Bungalows nicht unabhängig von den bestehenden Gebäuden und Strukturen auf dem Grundstück (u.a. gemeinsame Zufahrt) betrachtet werden kann, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend zu größer zu fassen.

Eine durch den Eigentümer unterschriebene Kostenübernahmeerklärung liegt noch nicht vor. In seinem Antragschreiben hat der Eigentümer bereits schriftlich erklärt, die Kosten im Zusammenhang mit der Planung zu tragen.

Über die Beschlussvorlage soll der Ortsbeirat Arenberg-Immendorf in der Sitzung am 24.03.2022 beraten. Über das Ergebnis wird in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 25.04.2022 mündlich unterrichtet.

Anlagen:

- Lageplan
- Projektskizze

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

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