



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0498/2011/2		Datum:	21.02.2012
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	61.2 B-Plan	
Gremienweg:				
23.03.2012	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	
12.03.2012	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	
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 306 "Obere Mühlenstraße" a) Aufstellungsbeschluss b) Ermächtigung zur Vorlage eines städtebaulichen Vertrages			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt:

- a) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB- die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 306 „Obere Mühlenstraße“ und
- b) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zur Vorlage eines städtebaulichen Vertrages

Begründung:

Die Eigentümerinitiative „Bebauung Mühlenstraße“ ist an die Verwaltung mit einem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans herangetreten, um einige Flächen westlich der oberen Mühlenstraße einer Wohnbebauung zuzuführen.

Die Fläche des vorgeschlagenen Geltungsbereichs liegt derzeit im Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Östlich der Mühlenstraße, außerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 306, ist bereits eine Bebauung vorhanden, sodass die vorliegende Planung eine Arrondierung der Situation darstellt. Durch die Ergänzung der Bebauung westlich der Mühlenstraße kann ein städtebaulich sinnvoller Abschluss der bebauten Ortslage Rübenach zum Außenbereich definiert werden. Seitens der Verwaltung wird eine Einfamilienhausbebauung mit max. einer Wohneinheit angestrebt.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die Fläche bereits im früheren Landschaftsplan der Stadt Koblenz, ebenso wie in der Schutzgebietenkonzeption, vollständig und mit einem großräumigeren Umfeld entlang des Baches zur Unterschutzstellung als „geschützter Landschaftsbestandteil“ dargestellt sei.

In dem im Jahr 1998 erstellten Entwicklungs- und Handlungskonzept für den Bubenheimer Bach liege der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 306 vollständig innerhalb der Mindestbreite für den Bach begleitenden Grünzug. Seinerzeit sollte das Handlungskonzept durch eine Bauleitplanung weiter verfestigt werden. Ziel der damaligen Planung war es, einen zusammenhängenden Grünzug zwischen dem Industriegebiet an der A 61 und dem Rhein, entlang des Bubenheimer Baches und seiner Quellbäche zu verwirklichen. Mit dem ehemals

vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 240: „Grünzug Anderbach, Bereich Keltenstraße“ sollte ein Teil des Grünzuges umgesetzt werden. Diese Planung wurde nicht weiter verfolgt.

In der den früheren Landschaftsplan vertiefenden Schutzgebietskonzeption liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls vollständig innerhalb eines dort dargestellten Gebietes, für das die Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet „Feldflur und Anderbach südlich Rübenach“ mit strenger Rechtsverordnung dargestellt ist.

Nach der Ergebniskarte Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des aktuellen Landschaftsplanes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig innerhalb des dort zur Unterschutzstellung dargestellten Landschaftsschutzgebietes „Bubenheimer Bach, Anderbach und Brückerbach“.

Nach der Planung vernetzter Biotopsysteme vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht soll der Bereich des Baches und des unmittelbar angrenzenden Umfeldes als Bach und Bachuferwald entwickelt werden. Für den weiteren Bereich bis zur Mühlenstraße ist die Entwicklung als Nass- und Feuchtwiese dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 306 ist beabsichtigt, die Teilflächen unmittelbar an der Mühlenstraße einer Bebauung zuzuführen. Die rückwärtigen Flächen sollen hiervon unberührt bleiben. Es ist vorgesehen, diese rückwärtigen Teilflächen mit einer Mindestbreite von dreißig Metern zur Realisierung der o.g. naturschutzfachlichen und landespflegerischen Zielsetzungen in Anspruch zu nehmen. Gleichzeitig sollen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die baulichen Eingriffe im Plangebiet dort umgesetzt werden und einen Beitrag zur Realisierung der o.g. Zielsetzung leisten. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Pflege der Grünzone soll diese durch die Stadt erfolgen. Die entstehenden Kosten für die Herstellung und Pflege der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind durch die Eigentümerinitiative Mühlenstraße zu tragen. Die darüber hinausgehenden landespflegerischen Maßnahmen sind durch die Stadt Koblenz zu finanzieren.

Die Untere Naturschutzbehörde weist auf den Widerspruch zu den angeführten Planungen und Gutachten hin, nach denen der Gesamtbereich zwischen dem Anderbach und der Mühlenstraße naturschutzfachlich entwickelt bzw. geschützt werden soll. Aufgrund dessen steht die Untere Naturschutzbehörde dem Vorhaben kritisch gegenüber. Sollte die Bebauungsplanung weiter verfolgt werden, sollte der Geltungsbereich nach dortiger Stellungnahme auf die südliche Grenze der Parzelle 605/8 reduziert werden, um eine Ausdehnung der beabsichtigten Bebauung über das auf der anderen Seite der Mühlenstraße vorhandene Wohngebäude mit der Hausnummer 55 hinaus zu vermeiden. Aus städtebaulicher Sicht wird diese Befürchtung nicht geteilt, da die Flächen südlich des Gebäudes Mühlenstraße 55 und die Flächen südlich des künftigen Bebauungsplans Nr. 306 dem Außenbereich zuzuordnen sind. Dennoch soll dem Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde gefolgt werden.

Aufgrund der schwierigen entwässerungstechnischen Situation in Rübenach waren die diesbezüglichen Rahmenbedingungen und Möglichkeiten ebenfalls im Vorfeld zu prüfen. Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung hat zwischenzeitlich einen Weg aufgezeigt, wie insbesondere der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser für diesen kleinflächigen Geltungsbereich erfolgen kann.

Die durch das Bebauungsplanverfahren entstehenden Kosten werden durch die betroffenen Grundstückseigentümer getragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung liegt der Verwaltung bereits vor. Die konkreten Modalitäten werden im Weiteren durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Bereits im Jahr 2010 wurde von Seiten des Ortsbeirates Rügenach die Unterstützung des Vorhabens signalisiert. So hat sich der Ortsbeirat in seiner Sitzung am 04.05.2010 für die Änderung des Flächennutzungsplans im westlichen Bereich der Mühlenstraße ausgesprochen, um dort eine wohnbauliche Arrondierung zu erwirken.

Die nächste Sitzung des Ortsbeirates Rügenach findet am 06.03.2012 statt. Die Vorberatung im Fachbereichsausschuss IV erfolgt daher vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsbeirates.

Das Bebauungsplanverfahren (mit paralleler Flächennutzungsplanänderung) wird außerhalb der Prioritätenliste geführt und durch ein externes Planungsbüro bearbeitet.

Die verwaltungsseitige Bearbeitung kann nur erfolgen, soweit Ressourcen verfügbar sind und keine prioritären anderen Aufgaben in der Bauleitplanung anstehen. Dies hat Auswirkungen auf die Verfahrensdauer dieser Planungen.

Anlagen:

Lageplan

Historie:

Dem Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Fachbereichsausschusses IV vom 14.02.2012 mehrheitlich mit zwei Gegenstimmen zugestimmt.

Die bisherige Beschlussvorlage (BV 0498/2011/1) wird hiermit noch hinsichtlich der Ermächtigung zur Vorlage eines städtebaulichen Vertrages ergänzt.

Die Vorlagenbegründung wird gemäß den Anregungen des Fachbereichsausschusses IV um den Zusatz „Bebauung mit Einfamilienhäusern und max. 1 Wohneinheit“ ergänzt.

Die Geltungsbereichsabgrenzung wird um das Flurstück 567/9 reduziert.