



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0070/2012/1		Datum:	22.05.2012
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	61.2 B-Plan Stro	
Gremienweg:				
28.06.2012	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	
18.06.2012	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. 98: Baugebiet "Altkarthause" (Änderung Nr. 1 im vereinfachten Verfahren)			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- die Aufstellung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 98 Baugebiet „Altkarthause“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- b) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 98 Baugebiet „Altkarthause“, welcher mit öffentlicher Bekanntmachung am 27.04.2011 in Kraft getreten ist, setzt im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Am Spitzberg 7 einen Baum zum Erhalt fest. Ziel der Festsetzung war die Sicherung des Naturdenkmals „Eiche am Spitzberg“.

Zwischenzeitlich ist festgestellt worden, dass der Baum zum Satzungsbeschluss am 08.04.2011 bereits mit Genehmigung gefällt wurde. Mit öffentlicher Bekanntmachung in der Rhein-Zeitung am 26.02.2008 ist die Unterschutzstellung der Eiche am Spitzberg als Naturdenkmal aufgehoben worden. Die Eiche war abgestorben, hatte Fäulnis im Wurzelbereich und stellte eine Gefahr für das Nachbarhaus und die anliegende Straße dar.

Mit Schreiben vom 26.01.2012 bitten die Eigentümer des Grundstücks Am Spitzberg 7 darum, den Bebauungsplan vor dem Hintergrund des vorgenannten Sachverhalts zu ändern. Ziel ist die Schaffung von Baurecht für ein weiteres Wohngebäude, welches von der Straße Am Löwentor erschlossen werden soll. Die überbaubare Grundstücksfläche soll mit einer Größe von ca. 12 m x 12 m festgesetzt werden. Die zulässige Gebäudehöhe soll ab der

Oberkante der Straße Am Löwentor in der straßenseitigen Gebäudemitte ca. 12,50 m betragen. Die für den betreffenden Bereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung von höchstens 2 Vollgeschossen wird eingehalten. Änderungen der Grundflächenzahl und der Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet) sind nicht beabsichtigt.

Die Schaffung von Baurecht für ein weiteres Wohngebäude passt sich vor dem Hintergrund des nicht mehr bestehenden Naturdenkmals „Eiche am Spitzberg“ in das planerische Konzept des Bebauungsplans Nr. 98 Baugebiet Altkarthe ein. Die Tiefe des Grundstücks von über 50 m ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung. Das geplante Maß der baulichen Nutzung bleibt deutlich hinter der benachbarten Bebauung Am Löwentor 5 zurück.

Die Planänderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Planänderung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes und die Zurücknahme der Festsetzung des zu erhaltenen Baums.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Hinweis zur Meilensteinplanung der Stadt Koblenz:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 ist in der aktuellen Prioritätenliste nicht enthalten. Aufgrund der abgängigen Eiche ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 dennoch erforderlich. Da die Planänderung zudem nur mit einem geringen Planungsaufwand verbunden ist, sollte das Änderungsverfahren eingeleitet werden.

Ergänzung der Begründung nach der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 30.04.2012:

Im Rahmen eines Gesprächs am 22.05.2012 mit der Unteren Naturschutzbehörde bestätigte diese, dass die Fällung der Eiche auf dem Grundstück Am Spitzberg 7 naturschutzrechtlich in keiner Weise zu beanstanden ist. Mit Schreiben vom 22.10.2007 ist die Genehmigung zur Beseitigung der bereits abgestorbenen Eiche erteilt worden. Die Unterschutzstellung ist mit Bekanntmachung vom 26.02.2008 aufgehoben worden. Ein Ausgleich für den gefällten Baum kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht gefordert werden.

Auch aus der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Planung keine Pflicht zum Ausgleich abgeleitet werden.

Allerdings sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen wie im übrigen Bereich des Bebauungsplans Nr. 98 zu beachten. In die Bebauungsplanänderung soll daher, wie bereits im Zuge der Bebauungsplanung Nr. 98 geschehen, ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen werden, in welchem die naturschutzrechtlichen Anforderungen auf der Vorhabenebene im Einzelnen aufgeführt werden. Dieser Vorgehensweise hat die Untere Naturschutzbehörde zugestimmt. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kommt im vereinfachten Verfahren nicht zur Anwendung.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich eine erneute planerische Entscheidung über die Bebaubarkeit des Grundstücks Am Spitzberg 7 aufdrängt, da der Satzungsbeschluss des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 98 vor dem Hintergrund eines zu erhaltenden Baums

vorgenommen wurde, der nicht mehr existierte, und der entsprechenden Erhaltungsfestsetzung die sachliche Grundlage fehlte. Die Nachverdichtung durch ein weiteres Wohngebäude wird seitens der Verwaltung für städtebaulich vertretbar erachtet und entspricht dem übergeordneten Planungsziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Anlagen:

Lageplan

Historie:

Fachbereichsausschuss IV am 13.03.2012

verwiesen ohne Beschlussempfehlung in
den Haupt- und Finanzausschuss

Haupt- und Finanzausschuss am 30.04.2012

vertagt