



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0731/2012/1		Datum:	18.01.2013
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung		Az:	61.2 B-Plan
Gremienweg:				
02.05.2013	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	<input type="checkbox"/> Enthaltungen		<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
22.04.2013	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	<input type="checkbox"/> Enthaltungen		<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
12.03.2013	Fachbereichsausschuss IV	<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	<input type="checkbox"/> Enthaltungen		<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 298 "Ortsabrundung Bisholder", Änderung Nr. 4 a) Aufstellungsbeschluss b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch -BauGB- die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 298 „Ortsabrundung Bisholder“, Änderung Nr. 4 und
- b) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Begründung:

Der Eigentümer der im beigegeführten Geltungsbereich umfassten Flurstücke ist mit einem Antrag auf Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 298 „Ortsabrundung Bisholder“ an die Verwaltung herangetreten. Es wird damit das Ziel verfolgt, die Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Die Gebäude sollen sich in Kubatur und Gestaltung in die Umgebungsbebauung einfügen. Die Erschließung der Flächen soll nach den Vorstellungen des Antragstellers künftig südlich an dem Bestandsgebäude „In Bisholder“ Nr. 43 auf dem Privatgelände vorbei geführt werden. Die Funktionsfähigkeit der Erschließung ist im Bebauungsplanverfahren zu behandeln.

Die betroffene Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 298 als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und mit einer Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB versehen, die den Erhalt der Gartenflächen und der Streuobstwiesen zum Ziel hat. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 298 (im Jahr 1995/ 1996) festgesetzte Gehölzbestand ist heute nicht mehr vorhanden.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs ergeben sich aus dem beigegeführten Lageplan.

Die im Vorfeld der Beratung beteiligte Untere Naturschutzbehörde lehnt die Änderung des Bebauungsplanes in dem Bereich ab.

Bereits bei der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes sei die Größe der Ausgleichsflächen erheblich reduziert worden. Da bereits im damals rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Eingriffe nur zum Teil kompensiert wurden, wurde das verbleibende Defizit an notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe noch größer. Wenn nun nochmals in Ausgleichsflächen eingegriffen werden solle, sei das Defizit nicht mehr tragbar.

In Bezug auf den Artenschutz sei die Fläche als Übergangsbereich in die freie Landschaft von großer Bedeutung.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wird entgegen der beantragten Bebauungsplanänderung im Bezug auf den Naturhaushalt vielmehr eine zeitnahe Neupflanzung von Obsthochstämmen gefordert. Für den Wegfall an Lebensstätten sei Ersatz in Form von Nistkästen zu schaffen, soweit bei der damaligen Kartierung der Bäume Höhlen festgehalten wurden.

Aus städtebaulicher Sicht ist dem gegenüber zu stellen, dass es sich bei der in Rede stehenden Fläche um keine Ausgleichsfläche, sondern um eine Fläche zum Erhalt der damals dort vorhandenen Strukturen handelt. Unabhängig davon sollen die durch die Bebauungsplanänderung ausgelösten zusätzlichen Eingriffe kompensiert werden, sodass kein weiteres Defizit in der aktuellen Bilanz zu befürchten sein wird.

Mit der Bebauungsplanänderung ist keine erhebliche weitere Ausdehnung der Ortslage in den Außenbereich hinein verbunden. Der Geltungsbereich schließt die Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung „In Bisholder“ Nr. 53 und Nr. 41B. Vorbilder für die in der Bebauungsplanänderung vorgesehene Struktur einer „Zweitreibenbebauung“ sind im näheren Umfeld bereits gegeben.

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz stellt die Fläche des Geltungsbereichs, mit Ausnahme des bereits bebauten Teils, als Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Der FNP ist demgemäß im Parallelverfahren zu ändern.

Die Kosten des Verfahrens sowie die zur Herstellung und Pflege der notwendigen Kompensationsmaßnahmen anfallenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Diesbezüglich ist beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag auszuarbeiten. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung des Vorhabenträgers liegt der Verwaltung vor.

Über das Ergebnis der Beratung im Ortsbeirat Güls wird mündlich informiert.

Anlagen:

Lageplan