



Beschlussvorlage

| | | | | |
|---------------------|---|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Vorlage-Nr.: | BV/0123/2013 | | Datum: | 13.03.2013 |
| Baudezernent | | | | |
| Verfasser: | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | Az: | 61.2 B-Plan | |
| Gremienweg: | | | | |
| 06.06.2013 | 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 öffentlich | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen | <input type="checkbox"/> |
| | | | | Gegenstimmen |
| 27.05.2013 | 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 nicht öffentlich | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen | <input type="checkbox"/> |
| | | | | Gegenstimmen |
| 07.05.2013 | 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 nicht öffentlich | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen | <input type="checkbox"/> |
| | | | | Gegenstimmen |
| Betreff: | Bebauungsplan Nr. 306 "Obere Mühlenstraße" | | | |
| | a) Aufstellungsbeschluss | | | |
| | b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung 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 zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Begründung:

Der Ortsbeirat Rübenach ist erneut an die Verwaltung mit einem bereits behandelten 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 des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung wird eine Einfamilienhausbebauung mit max. einer Wohneinheit empfohlen.

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 ist.

In dem im Jahr 1998 erstellten Entwicklungs- und Handlungskonzept für den Bubenheimer Bach liegt 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.

Allerdings wurde der voran dargelegte Weg über die Aufteilung der zur Verfügung stehenden Fläche durch die Untere Naturschutzbehörde nicht als ungangbar herausgestellt. Die Untere Naturschutzbehörde verdeutlicht jedoch auch, dass die von deren Seite verfolgte Vorzugsvariante die Freihaltung der Fläche ist.

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. Zudem ist beabsichtigt, die Parzelle 567/9 nicht als Baufläche, sondern als Kompensationsfläche zu nutzen. Hierdurch wird die Möglichkeit eröffnet, eine Eingrünung

des Baugebiets und einen harmonischer Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Die Integration der Parzelle 567/9 bietet außerdem die Chance, Das Für und Wider der „Legalisierung“ des derzeit über die Privatparzelle 567/9 verlaufenden Fußpfads im weiteren Planverfahren zu erörtern und festzulegen. Es wird daher empfohlen, die vorgelegte Geltungsbereichsabgrenzung (siehe Lageplan) weiterzuverfolgen.

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. Dabei handelt es sich um eine dezentrale Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers. Vorzugsweise ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Dazu ist zunächst die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu untersuchen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so wird eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal erforderlich. Die über den natürlichen Abfluss hinausgehenden Abflussmengen müssen zurückgehalten werden.

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 Rübenach 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.

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

Über das Ergebnis der Beratung dieser Vorlage im Ortsbeirat Rübenach wird mündlich informiert.

Anlagen:

Lageplan

Historie:

In der Stadtratssitzung am 23.03.2012 wurden die Beschlussvorlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 306 und die dazugehörige parallele Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) abgelehnt.

Der Ortsbeirat Rübenach hat in seiner Sitzung am 20.11.2012 dem Antrag zugestimmt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 306 inkl. paralleler FNP Änderung erneut zur Abstimmung im Stadtrat vorgelegt werden soll. Das Abstimmungsergebnis wurde inzwischen durch die Ortsvorsteherin an die Verwaltung mit der Bitte herangetragen, die o.g. Punkte erneut zur Abstimmung in den städtischen Gremien vorzulegen.

Aufgrund der landespflegerischen bzw. naturschutzfachlichen Bedeutung der Fläche, erfolgte vor der erneuten Beratung über die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des FNP eine Unterrichtung des Umwelt- sowie des Fachbereichsausschusses IV in den Sitzungen

am 27.02.2013 bzw. 12.03.2013. Dort wurde dieses Vorgehen bereits erörtert und zur Kenntnis genommen.