



Koblenz – Magnet am Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0422/2014	Datum:	13.08.2014	
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	61.2 B-Plan MR	
Gremienweg:				
02.10.2014	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	
22.09.2014	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	
09.09.2014	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. 11 "Kierweg/ Plenterweg", Änderung Nr. 7 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 und 13a Baugesetzbuch –BauGB- die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Kierweg/ Plenterweg“, Änderung Nr. 7 im beschleunigten Verfahren und
- b) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Begründung:

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau von zwei Wohnhäusern auf dem Betriebsgelände des derzeitigen Zimmereibetriebs zu realisieren.

Die betrieblich erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind am aktuellen Standort an ihre Grenzen gestoßen. Daher ist kurz- bis mittelfristig die Verlagerung des Betriebs vorgesehen. Aufgrund der umgebenden Wohnnutzung und der hohen Nachfrage nach geeignetem Wohnraum in Metternich wird durch den Antragsteller als Folgennutzung der Neubau von zwei Wohnhäusern verfolgt.

Im rückwärtigen Bereich des Plenterweges sollen in so genannter zweiter Reihe zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten errichtet werden. Hierzu werden die bestehenden Betriebsgebäude beseitigt. Die Höhe der geplanten Gebäude orientiert sich an der baulichen Höhe der südlich angrenzenden Bebauung „Im Kimmelberg“.

Dementsprechend sind für die geplanten Mehrfamilienhäuser jeweils drei Vollgeschosse vorgesehen. Die Grundfläche der Baukörper wird ca. 190 m² bzw. ca. 220 m² betragen. Somit

orientieren sich die geplanten Gebäude in ihrer Gestaltung und Kubatur an der städtebaulich vorhandenen bzw. umgebenden Baustruktur. Im Sockel- bzw. Untergeschoss der zwei Wohnhäuser ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen. Hiermit soll der mit den neuen Wohneinheiten verbundene Stellplatzbedarf erfüllt werden.

Die geplanten Gebäude sollen „L-förmig“ angeordnet werden, woraus sich bereits eine schalltechnische Abschirmung der geplanten Tiefgaragenausfahrt zu den südlich angrenzenden Wohngebäuden im Kimmelberg ergibt. Die nicht für Zuwege und sonstige Stellplätze der Bestandsbebauung der ersten Baureihe zum Plenterweg benötigte Grundstücksfläche soll entsiegelt und hochwertig begrünt werden.

Aktuell ist das Vorhabengebiet durch eine nahezu 100 %ige bauliche Inanspruchnahme geprägt. Naturnahe Elemente, wie Gehölze oder größere unversiegelte Bereiche fehlen völlig. Durch den Entfall der betriebsbedingten Immissionen des Zimmereibetriebs in Verbindung mit den geplanten Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen wird sich die Umweltsituation im Plangebiet generell verbessern.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 11, jedoch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, zum Teil sogar innerhalb einer festgesetzten, aber bislang nicht gänzlich realisierten Gemeinschaftsgaragenanlage. Der zur Erschließung der geplanten sowie der bestehenden Bebauung dienende Plenterweg ist in dem betreffenden Abschnitt derzeit als Fußweg festgesetzt. Dieser Fußweg soll in einen Erschließungsstich als öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet werden.

Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung des derzeitigen Betriebsgeländes. Die Plangebietsfläche sowie die geplante Grundfläche der Nutzungen wird die Grenze von 20.000 qm nicht überschreiten. Des Weiteren kann eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten) ausgeschlossen werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht notwendig.

Die Kosten des Verfahrens werden durch die Antragsteller getragen. Hinsichtlich der Kosten- und weiterer Regelungen ist beabsichtigt einen städtebaulichen Vertrag vorzubereiten.

Das Planverfahren ist nicht in der Prioritätenliste enthalten.

Anlagen:

Lageplan

Lageplan mit rechtsverbindlichem BPlan 11

Konzeptionelle Skizze