



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0048/2016		Datum:	01.02.2016
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	61.2 B-Plan/Hr	
Gremienweg:				
17.03.2016	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	
07.03.2016	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	
23.02.2016	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. 88 "Langemarckplatz", Änderung Nr. 3 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB a) Aufstellungsbeschluss b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt:

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch - BauGB - die Aufstellung zur Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 88 „Langemarckplatz“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- b) und ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags.

Begründung:

Gemäß dem bei der Verwaltung eingegangenen Schreiben der IFA Gesellschaft für Immobilien mbH beabsichtigt diese die Errichtung eines Pflegeheims sowie Wohnungen für barrierefreies Wohnen auf den Grundstücksflächen der ehem. Pfarrkirche St. Antonius im Stadtteil Lützel. Hierzu sollen die Flächen der Pfarrkirche Maria-Hilf bis auf einen untergeordneten Teilbereich an die IFA GmbH veräußert werden. Des Weiteren sollen unter Erhalt der historischen Kapelle das Kirchenschiff und die Nebengebäude (Pfarrhaus und Pfarrheim) abgerissen werden. In dem Neubau sollen zudem die von der Kirchengemeinde gewünschten Funktionsräume wie Sakristei oder ein Pfarrsaal untergebracht werden.

Vorgesehen ist die Schaffung von 100 – 120 Bewohnerplätzen sowie ca. 25 – 30 (betreute) barrierefreie Wohnungen in einem Atriumgebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen stellt die geplante Nutzung eine städtebaulich sinnvolle und bedarfsorientierte Nachnutzung dieses Standorts dar. Darüber hinaus wird dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefolgt und eine integrierte, bereits baulich genutzte Fläche einer künftigen Verwendung zugeführt. Auch die geplante Höhenentwicklung wird unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der Lage am unmittelbaren Kreuzungsbereich der Bundesstraßen 9 und 416 als städtebaulich vertretbar erachtet. Dem Antragsteller ist bekannt, dass die Kapelle unter Denkmalschutz steht und die Planungen im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen sind. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den beigefügten Unterlagen.

Entgegen den Angaben im Antragsschreiben vom 28.12.2015 hat der Antragsteller gegenüber der Verwaltung am 21.01.2016 schriftlich erklärt, dass ein Bebauungsplanverfahren mit ergänzendem städtebaulichen Vertrag einem Verfahren gemäß § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) vorgezogen wird. Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der höheren Flexibilität eines klassischen Angebotsbebauungsplans mit städtebaulichem Vertrag im Vergleich zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan diesem Wunsch zu folgen. Eine unterzeichnete Kostenübernahmeerklärung liegt bereits vor.

Der hier rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 88 „Langemarckplatz“ setzt für den betreffenden Bereich u. a. eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ und maximal zwei Vollgeschossen fest. Das geplante Vorhaben ist insofern nicht von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse gedeckt, sodass zur Umsetzung der Planungsziele eine Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB und soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB werden erfüllt:

- Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.360 m², sodass eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- 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:

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 88 „Langemarckplatz“, Änderung Nr. 3, ist nicht in der Prioritätenliste für Bauleitplanverfahren enthalten. Da alle Planungsleistungen durch den Vorhabenträger vergeben werden und der Betreuungsaufwand aufgrund der Aufgabenstellung als überschaubar eingeschätzt wird, kann die Bebauungsplanänderung aus Sicht der Verwaltung außerhalb der Prioritäten erfolgen.

Anlagen:

Lageplan

Antrag auf B-Planaufstellung mit Objekt- und Projektbeschreibung sowie ersten

Vorentwürfen