



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0869/2018</b>		Datum: 25.09.2018			
<b>Baudezernent</b>					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			Az.: 61.2 BPlan/ Alt	
<b>Betreff:</b>					
<b>Bebauungsplan Nr. 311 "Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)", Änderung Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB</b>					
<b>a) Aufstellungsbeschluss</b>					
<b>b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags</b>					
Gremienweg:					
08.11.2018	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert	<input type="checkbox"/> Enthaltungen <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich				
29.10.2018	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert	<input type="checkbox"/> Enthaltungen <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich				
18.10.2018	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert	<input type="checkbox"/> Enthaltungen <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich				

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. §§ 1 Abs. 8 und 13a Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)“, Änderung Nr. 1 im beschleunigten Verfahren
- b) und ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags.

### Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K17) und der Arenberger Straße (L 127), welcher mit öffentlicher Bekanntmachung am 04.05.2017 in Kraft getreten ist, setzt für das Grundstück Gemarkung Arenberg, Flur 1, Flurstück Nr. 15/1 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumschule“ fest. Die Sparkasse Koblenz hat die Absicht an die Verwaltung herangetragen, auf dem v.g. Grundstück eine neue Geschäftsstelle zu errichten – die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans stehen damit dem Vorhaben entgegen.

Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die neue Sparkassen-Filiale in Arenberg realisieren zu können. Hintergrund ist, den Stadtteil Arenberg durch das Vorhaben langfristig als Geschäftsstellenstandort zu erhalten. Der aktuelle Standort gerät jedoch an seine Kapazitätsgrenzen. Daher wurde das besagte Grundstück in präferierter Lage für den Neubau einer Geschäftsstelle ausgewählt. Zielsetzung des Vorhabens ist unter anderem die Daseinsvorsorge im Stadtteil zu stärken, indem ein Kreditinstitut im Umfeld von Wohngebäuden und Versorgungsstätten errichtet wird. Im geplanten Gebäude soll im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss die Sparkassen-Filiale angesiedelt werden. Zusätzlich soll ein 2. Obergeschoss (als

Staffelgeschoss) entstehen – hier sind 2 Wohneinheiten geplant. Die Stellplatznachweise für Kunden sollen vor dem Gebäude, für Mitarbeiter sowie Bewohner im rückwärtigen Bereich des Gebäudes nachgewiesen werden.

Im Westen und Osten grenzen die Nutzflächen der Baumschule Diewald GbR an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung an. Über eine im Süden des Plangebiets bestehende und verbleibende Zuwegung soll die Andienung der gepachteten östlichen Flächen der Baumschule weiterhin erhalten bleiben. Der Bebauungsplan Nr. 311 wurde mit der Festsetzung eines Sondergebietes und der Zweckbestimmung „Baumschule“ zur Entwicklung der Baumschule Diewald aufgestellt. Zum heutigen Zeitpunkt ist jedoch einzuräumen, dass der Flächenbedarf der Baumschule nicht mehr in dem Umfang besteht, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Aus diesem Grund soll die benannte Fläche aus der Nutzung des Sondergebietes „Baumschule“ herausgenommen und einer gemischten Nutzung zugeführt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB –Bebauungspläne der Innenentwicklung– erfolgen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.
- aufgrund der Größe des Geltungsbereichs (weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) kein Erfordernis einer überschlüssigen Umweltprüfung gemäß Anlage 2 BauGB besteht.
- keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- eine Beeinträchtigung nach § 1 abs. 6 Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiet) nicht im Plangebiet oder dessen Umfeld liegen und somit planungsbedingt nicht tangiert werden.
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz –BImSchG– zu beachten sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Sondergebiet dar. Damit unterscheiden sich die geplanten Festsetzungen der vorliegenden Aufstellung der Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend der Fall. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung in einem Kaltluftentstehungs- und Abflussbereich liegt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein entsprechendes Klimagutachten erarbeitet werden, das die klimatischen Verhältnisse im Ist- und Planzustand untersucht und bewertet. Eine Ersteinschätzung wurde bereits vorgelegt, die zu einem positiven Ergebnis kommt. Um mögliche sonstige umweltrelevante Belange zu erfassen und bewerten zu können sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor Ort sicher zu stellen, werden im Aufstellungsverfahren weiterhin eine schalltechnische Untersuchung und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Das Plangebiet ist durch die Kreisstraße K 17 „Niederberger Höhe“ und im weiteren Verlauf über die Landesstraße L 127 verkehrlich gut angebunden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem beigelegten Lageplan.

**Anlagen:** Lageplan, Konzeptionelle Skizze des Vorhabens