



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0990/2019/1		Datum: 19.12.2019	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan	
Betreff:			
Bebauungsplan Nr. 335: "Ecke St.-Sebastianer-Straße/ Weißenthurmer Straße", Bubenheim			
a) Aufstellungsbeschluss			
b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags			
Gremienweg:			
06.02.2020	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
27.01.2020	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt:

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch - BauGB - die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 335: „Ecke St. Sebastianer Straße/ Weißenthurmer Straße“ im beschleunigten Verfahren und
- b) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags.

Begründung:

Ein Vorhabenträger beabsichtigt eine wohnbauliche Entwicklung des Bereichs „Ecke St.-Sebastianer-Straße/ Weißenthurmer Straße“, Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück Nr. 328/11.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 230: „Auf dem Schildchen“. Der durch Perlschnur vom angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet abgetrennte Teil des Geltungsbereichs lässt die ursprüngliche Festsetzung Mischgebiet, offene Bauweise, die Zahl der Vollgeschosse und die städtebaulichen Dichtewerte erkennen. Im seinerzeitigen Genehmigungsverfahren wurde durch die Aufsichtsbehörde vorgetragen, dass es trotz der gewählten Festsetzungen an einem ablesbaren städtebaulichen Ordnungsgedanken fehlt und der Bebauungsplan daher für diesen Bereich wegen der daraus resultierenden Normenunklarheit nicht genehmigungsfähig ist. Daraufhin hat der Rat der Stadt Koblenz durch sogenannten Beitrittsbeschluss auf diese Kritik der Aufsichtsbehörde reagiert und folglich die oben zitierten Festsetzungselemente im Geltungsbereich des Bebauungsplans für das in Rede stehende Areal gestrichen. Da das Flurstück jedoch in einem qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB liegt, ist eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht zulässig.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist daher gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 230 soll durch den Bebauungsplan Nr. 335: „Ecke St.-Sebastianer-Straße/ Weißenthurmer Straße“ überlagert werden.

Der Geltungsbereich geht aus dem anliegenden Lageplan hervor. Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen wurden jeweils zur Hälfte in den Geltungsbereich aufgenommen.

Auf dem Flurstück steht das nördliche Widerlager des Brückenrelikts, der Anfang des 20. Jahrhunderts geplanten Reichsautobahn Koblenz-Eifel. Der zweite Weltkrieg führte zur Baueinstellung. In den 1960ern wurde die Trasse zugunsten einer ortsferneren Lage, der heutigen BAB 48, aufgegeben. Der Vorhabenträger beabsichtigt in diesem Bereich die erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze anzuordnen.

Die Aufstellung 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:

- Es wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt.
- Durch die Aufstellung 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.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Bebauungsplanverfahren wird extern bearbeitet und durch den Vorhabenträger finanziert. Eine Kostenübernahmeerklärung liegt vor. Das Planverfahren ist nicht in der Prioritätenliste enthalten.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche ist aus klimatischen Gründen gegenüber einer Neuversiegelung im Außenbereich zu bevorzugen. Dass das weitestgehend versiegelte Grundstück durch die wohnbauliche Entwicklung teilweise entsiegelt werden soll ist aus Gründen des Klimaschutzes zu begrüßen. Die konkreten Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im weiteren Verfahren untersucht.

Anlage/n:

Lageplan, Bebauungsvorschlag

Historie:

Die Beschlussvorlage wurde im Ortsbeirat Bubenheim in der Sitzung am 04.12.2019 beraten. Der Ortsbeirat stimmte der Beschlussvorlage unter Berücksichtigung folgender Punkte zu:

1. Der Ortsbeirat regt an, die geplante Bebauung in Richtung Weißenthurmer Straße zu verschieben, um den Abstand zu den Häusern im Schildchen zu vergrößern.
2. Der Ortsbeirat bittet um Auskunft darüber, welche Umgebungsbebauung als Anhalt herangezogen werden soll: Die in der „Weißenthurmer Straße“ oder die „Im Schildchen“ (Bebauungsplan Nr.: 230)?
3. Der Ortsbeirat legt größten Wert darauf, dass die Anwohner der angrenzenden und tiefer liegenden Grundstücke „Im Schildchen“ über die Bebauungspläne informiert werden.
4. Der Ortsbeirat möchte Auskunft darüber, inwieweit das nördliche Widerlager des Brückenrelikts verändert wird.

Die Anregungen des Ortsbeirates stehen dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes nicht entgegen. Im Zuge der Entwurfserstellung wird sich konkret mit dem Bestand und der Umgebungsbebauung auseinandergesetzt und es werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Fragen können daher spätestens zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss beantwortet werden. Die Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Beschlussvorlage wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität in der Sitzung am 17.12.2019 beraten und gemäß Beschluss um die Auswirkungen auf den Klimaschutz ergänzt.