



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0348/2021		Datum: 26.05.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Alt	
Betreff:			
Bebauungsplan Nr. 91 "Friedrich-Gerlach-Straße, Sebastianistraße", Änderung Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB			
a) Aufstellungsbeschluss			
b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags			
Gremienweg:			
15.07.2021	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"/> Gegenstimmen
05.07.2021	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"/> Gegenstimmen
17.06.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<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"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. §§ 1 Abs. 8 und 13a Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 „Friedrich-Gerlach-Straße, Sebastianistraße“, Nr. 1 im beschleunigten Verfahren
- b) und ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags.

Begründung:

Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Pfaffendorf, Flur 15, Flurstücke 18/1 und 14/56 in der Von-Cohausen-Straße hat die Absicht an die Stadtverwaltung Koblenz herangetragen, auf seinen Grundstücken ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten in offener Bauweise zu errichten.

Die beiden Grundstücke liegen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 91 „Friedrich-Gerlach-Straße, Sebastianistraße“. Mit dieser Planung aus den 1970er Jahren wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet (WR) mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie maximal ein bzw. in Teilbereichen zwei Vollgeschossen fest.

Derzeit erfolgt eine Gartennutzung der beiden hier in Rede Grundstücke durch die benachbarte Wohnbebauung in der Friedrich-Gerlach-Straße. Auf den Vorhabengrundstücken selbst ist bisher keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt – das beschriebene Vorhaben ist nicht aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickelbar. Daher soll mit der Änderung Nr. 1 der rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert und an die neuen städtebaulichen Zielsetzungen angepasst werden. Hierfür soll auf den Grundstücken eine überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der Umgebungsbebauung festgesetzt werden. Die weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 91 sollen übernommen werden – u.a. hinsichtlich der Grundflächenzahl, Anzahl der

zulässigen Vollgeschosse, Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (hier: maximal 2), Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die nun verfolgte Planung weiterhin in das ursprüngliche planerische Konzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplans einfügt. Der tatsächliche städtebauliche Eindruck des Änderungsbereichs ist in der Örtlichkeit auch mit einer Baulücke vergleichbar.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Lageplan. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 700 m².

Die Planungsziele, die mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt werden, sollen eine künftige und zeitgemäße Nutzung von bisher unbebauten Grundstücken ermöglichen – damit handelt es sich um eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung und der Nutzung von vorhandenen Nachverdichtungspotentialen.

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

- es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Innenentwicklung handelt,
- aufgrund der Größe des Geltungsbereichs (weniger als 20.000 m²) kein Erfordernis einer überschlägigen Umweltprüfung gemäß Anlage 2 BauGB besteht,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) nicht im Plangebiet oder dessen Umfeld liegen und somit planungsbedingt nicht tangiert werden und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Im Antrag auf Bebauungsplanänderung hat sich der Grundstückseigentümer bereit erklärt, die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Kosten für Planungsleistungen zu tragen. Im Übrigen wird auf die anliegenden Unterlagen verwiesen.

Anlagen:

- Lageplan
- Antrag auf Bebauungsplanaufstellung
- Projektskizzen

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen werden im Laufe des weiteren Verfahrens untersucht.