



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0239/2023		Datum: 26.05.2023		
Dezernat 4				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Alt		
Betreff: Bebauungsplan Nr. 212 "Pfarrer-Kraus-Straße/Sonnenallee/Silberstraße", Änderung Nr. 6 a) Aufstellungsbeschluss b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags				
Gremienweg:				
21.07.2023	Stadtrat	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen
	TOP öffentlich			
10.07.2023	Haupt- und Finanzausschuss	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen
	TOP öffentlich			
27.06.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen
	TOP öffentlich			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung zur Änderung Nr. 6 des Bebauungsplans Nr. 212 „Pfarrer-Kraus-Straße/Sonnenallee/Silberstraße“
- b) und ermächtigt die Verwaltung hinsichtlich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen zur Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags.

Begründung:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 212 „Pfarrer-Kraus-Straße/Sonnenallee/Silberstraße“ (Rechtskraft am 12.06.1974), in der Ortslage Arenberg, setzt einen Teilbereich des Bebauungsplans als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Kindergarten“ fest (Gemarkung Arenberg, Flur 1, Flurstücke 75/19, 76/4, 77/4 und 78/4; vgl. Anlage: Ausschnitt Planurkunde B-Plan Nr. 212). Auf der rund 0,3 ha großen Gemeinbedarfsfläche wurde in der Vergangenheit jedoch nie eine Kindertagesstätte baulich realisiert. Heute stellt sich der Bereich als Grünfläche mit Streuobstbeständen (im nördlichen Bereich) bzw. als Kulturboden (Grünland) im südlichen Bereich dar. Das Flurstück Nr. 78/4 befindet sich im städtischen Eigentum, die drei weiteren Flurstücken liegen in Privatbesitz.

In der Vergangenheit gab es bereits mehrere Absichten das nördliche Flurstück (Nr. 75/19) einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 212 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wurden entsprechende Baugesuche negativ beschieden. An dem hier in Rede stehenden Standort für eine mögliche Kindertagesstätte (Kita) wurde zunächst, insbesondere unter Berücksichtigung der hohen Nachfrage nach Kita-Plätzen in Koblenz, festgehalten. Ferner war zwischenzeitlich unklar, ob an der bestehenden Kita („Kleine Strolche“) in der Pfarrer-Kraus-Straße eine Erweiterung erfolgen kann, um zusätzliche Kita-Plätzen schaffen zu können. Nach Rücksprache mit der Trägerschaft der bestehenden Kindertagesstätte sowie dem Landesjugendamt ist eine Erweiterung um eine zusätzliche Kita-Gruppe nun möglich –

entsprechende Planungen laufen bereits. Ein Bedarf an der im Bebauungsplan Nr. 212 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche zur Neuerrichtung einer weiteren Kita besteht somit nicht mehr, der Standort kann aufgegeben werden und steht somit für anderweitige bauliche Nutzungen zur Verfügung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 212, Änderung Nr. 6, sollen daher die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, die nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche einer geordneten wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die bisherigen Planungen des Vorhabenträgers sehen die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude vor. Hierbei werden die Grundzüge der Planung des umliegenden reinen Wohngebietes aufgenommen und erhalten. Die städtebauliche Entwicklung soll unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung erfolgen – u.a. mit maximal zwei Vollgeschossen und flach geneigten Dächern zur Nutzung von regenerativen Energien und zur Begrünung der Dachflächen. In der Anlage ist der Zuschnitt des möglichen Baufensters skizziert (vgl. Anlage: Skizze Baufenster).

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von privater Seite durch den Vorhabenträger initiiert. Hinsichtlich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen soll mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag vorbereitet werden. In dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplans hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren anfallenden Kosten zu übernehmen.

Der Ortsbeirat Arenberg/Immendorf berät in seiner Sitzung am 05.07.2023 über den Antrag bzw. die Unterlagen. Über das Ergebnis wird in der Sitzung des HuFA am 10.07.2023 mündlich unterrichtet.

Anlagen:

Lageplan, Ausschnitt Planurkunde B-Plan Nr. 212 (einschl. Darstellung Planbereich Änderung Nr. 6), Skizze Baufenster

Finanzielle Auswirkungen:

Keine Unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens untersucht und bewertet.