



# Antrag

Vorlage: AT/0147/2024		Datum: 04.11.2024	
Verfasser: 01-Ratsfraktion CDU		Az.:	
<b>Betreff:</b>			
<b>Antrag der CDU Ratsfraktion: Vorhabenbezogener Bauplan Nr. 344 "Mühlental - Neubau barrierefreies Wohnhaus".</b>			
Gremienweg:			
14.11.2024	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE abgesetzt geändert
		öffentlich	

## Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt:

- gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Baugesetzbuch die Einleitung (Aufstellung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 344 "Mühlental - Neubau barrierefreies Wohnhaus"
- die Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch
- ermächtigt die Verwaltung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung des vom Stadtrat zu beschließenden Durchführungsvertrages

## Begründung:

Die Eigentümer des Grundstücks Mühlental Hausnr. 95 haben die Absicht an die Verwaltung herangetragen, auf dem Grundstück ein altengerechtes und barrierefreies Wohngebäude - in Form eines eingeschossigen Bungalows - zu errichten.

Es wird gebeten, die hierfür erforderlichen baurechtlichen Voraussetzungen (Aufstellung eines Bebauungsplans) zu schaffen. Zum Abschluss eines Durchführungsvertrages und Übernahme der Kosten im Zusammenhang mit der Planung haben sich die Eigentümer bereit erklärt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat in seiner Sitzung am 15.11.2022 in öffentlicher Sitzung unter TOP 1.8. dem o.a. Beschluss einstimmig zugestimmt. Auch der Ortsbeirat Arenberg-Immendorf hat dem zuvor zugestimmt.

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 05.12.2022 wurde der in der Tagesordnung enthaltene TOP abgesetzt.

Über den Antrag der Eigentümer steht also der zuständige Beschluss des Stadtrates noch aus.

Dieser Beschluss ist zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens oder -falls der Stadtrat dem nicht zustimmt - zur negativen Bescheidung an den Antragsteller erforderlich.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Wohngebäude der Eigentümer. Künftig soll der neu errichtete Bungalow als „Alterssitz“ dienen und das bestehende Wohngebäude durch die Familie der Tochter genutzt werden. Der geplante Bungalow soll zwischen dem westlich vorhandenen, erhaltenswerten Nebengebäude und dem östlichen Bestandsgebäude platziert werden. Mit einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 5,0 m bleibt das Vorhaben unterhalb der Höhe der Bestandsgebäude. Die derzeitigen Planungen sehen eine Gebäudegrundfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> vor. Der für den Neubau vorgesehene Grundstücksbereich wird aktuell als Ziergarten und zum Teil als geschotterte Parkplatzfläche genutzt. Größere und naturschutzrelevante Gehölze kommen in dem Bau Feld nicht vor. Das Vorhaben soll den zu beachtenden Gewässerrandstreifen des Mühlenbaches nicht beeinträchtigen. Die Planungen des Eigentümers sehen zunächst vor, die unvermeidbaren Neuversiegelungen und die damit verbundenen Umweltauswirkungen durch eine intensive Dachbegrünung vor Ort zu kompensieren. Nach einer ersten, überschlägigen Prüfung sind innerhalb

oder im direkten Umfeld des Vorhabengebietes keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bekannt. Die Erschließung des Neubauvorhabens soll über die auf dem Grundstück bereits vorhandene Zufahrt erfolgen. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Es steht nicht zu befürchten, dass durch die Neubebauung relevante, zusätzliche Verkehre im Mühlental ausgelöst werden. Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und nimmt auch nicht am Bebauungszusammenhang teil. Das Grundstück liegt im sog. Außenbereich. Daher bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz stellt den in Rede stehenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Auch soweit der FNP aufgrund der Maßstabsebene keine „parzellenscharfen“ Darstellungen trifft, wird sich die künftige Nutzungsabsicht nicht aus den Darstellungen des wirksamen FNPs entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Es ist beabsichtigt, auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen einen Durchführungsvertrag zwischen dem Eigentümer (Vorhabenträger) und der Stadt abzuschließen, in dem sich der Vorhabenträger sich zur Durchführung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der erforderlichen Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ergibt sich aus dem Lageplan (vgl. Anlage). Da das Vorhaben zur Errichtung des Bungalows nicht unabhängig von den bestehenden Gebäuden und Strukturen auf dem Grundstück (u.a. gemeinsame Zufahrt) betrachtet werden kann, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend zu größer zu fassen. Eine durch den Eigentümer unterschriebene Kostenübernahmeerklärung liegt noch nicht vor. In seinem Antragsschreiben hat der Eigentümer bereits schriftlich erklärt, die Kosten im Zusammenhang mit der Planung zu tragen.

Anlagen:

Lageplan

Projektskizze

Vermerk

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**