



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0049/2025</b>		Datum: 22.01.2025	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Wer	
<b>Betreff:</b>			
<b>Bebauungsplan Nr. 212 "Pfarrer-Kraus-Straße/Sonnenallee/Silberstraße", Änderung Nr. 6</b>			
<b>a) Aufstellungsbeschluss</b>			
<b>b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags</b>			
Gremienweg:			
27.03.2025	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
17.03.2025	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
11.02.2025	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 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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 212, Änderung Nr. 6, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, die 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 Beschluss erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsbeirates Arenberg/Immendorf.

#### **Anlage/n:**

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

#### **Historie:**

ASM am 27.06.2023 (BV/0239/2023); die Vorlage wurde ohne Beschlussempfehlung in den Jugendhilfeausschuss (JHA) verwiesen.

Im Weiteren wurde im JHA über die Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ beraten.

JHA am 13.07.2023 (BV/0356/2023); abgelehnt.

JHA am 02.05.2024 (BV/0208/2024) abgelehnt.

JHA am 24.09.2024 (BV/0541/2024); vertagt.

Stadtrat am 14.11.2024 (BV/0541/2024); von der Tagesordnung abgesetzt.