



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0115/2025		Datum: 28.02.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan MR	
Betreff:			
Bebauungsplan Nr. 353 "Wohnanlage An der Fähre"			
a) Aufstellungsbeschluss			
b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages			
Gremienweg:			
08.05.2025	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
29.04.2025	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
25.03.2025	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 Baugesetzbuch – BauGB- die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 353 „Wohnanlage An der Fähre“ und
- b) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Begründung:

Der Antragsteller ist Eigentümer der o.a. Flurstücke und beabsichtigt durch eine Neubebauung der nordwestlichen Flurstücke mit zwei modernen, zeitgemäß energetisch und in architektonisch anspruchsvoller Gestaltung den vorhandenen Bedarf an Wohnungen mit einer gehobenen Ausstattung und sehr guter Lagepräferenz zu erfüllen.

Im vorderen, nordwestlichen Bereich des Plangebiets an der Winninger Straße sollen die Bestandswohnhäuser Nr. 33 und Nr. 33a abgerissen werden. An deren Stelle ist die o.a. Neubebauung im Bereich der Flurstücke 82/67 und 82/68 vorgesehen.

Pro Wohngebäude sind aktuell ca. 7 – 8 Wohneinheiten innerhalb von 4 Geschossen geplant. Insgesamt werden somit ca. 14 – 16 Wohneinheiten geschaffen. Die Geschossigkeit und die geplanten Gebäudehöhen der Neubebauung lehnt sich hierbei an die Bebauungskubatur der benachbarten, südlichen Bestandsbebauung Winninger Str. Nr. 35 und Nr. 35a an. Die geplante Bebauung ordnet sich aber städtebaulich noch in Kubatur und Gebäudehöhenentwicklung dem Hotel „Fährhaus“ unter, siehe Anlagenpläne „Höhenentwicklung“.

Durch Rückstaffelung der oberen Geschosse und mittels Vorsehen von umlaufenden Balkonen wird eine Feingliederigkeit und architektonische Leichtigkeit der geplanten Baukörper angestrebt.

Der Raum unterhalb der aus Hochwasserschutzgründen aufgeständert vorgesehenen zwei Baukörper soll als Parkgeschoss dienen und den Stellplatzbedarf der Bewohner im Plangebiet erfüllen. Über eine Zufahrtsrampe erfolgt die Anbindung dieser Parkgeschosse an die höher gelegene Winger Straße.

Im rückwärtigen, südöstlichen und zur Mosel hin orientierten Plangebietsbereich (Flurstück 82/67) ist eine Nutzung in Form einer privaten Grün- / Parkanlage vorgesehen.

Die geplante Wohnanlage befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Mosel, sowie teilweise in deren Abflussbereich. Diese Flächen sind der kommunalen Bauleitplanung grundsätzlich entzogen. Jedoch nicht, wenn die Flächen an einem Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB teilnehmen, also dem Innenbereich zuzuordnen sind. Dies trifft auf die nördlichen Teile des Geltungsbereiches zu. Im Rahmen der Aufstellung des beantragten Bebauungsplans wird insbesondere

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

berücksichtigt (§ 78 Absatz 3 WHG).

Eine wasserwirtschaftliche Begutachtung wurde von dem Bauherren bereits in dem ursprünglichen Planungsprozess (Bauantrag nach Beschluss einer Klarstellungssatzung) vorgelegt und die SGD Nord als obere Wasserbehörde hatte die Befreiungserteilung bereits in Aussicht gestellt.

Wie den Anlagenunterlagen zu entnehmen ist, ist eine hochwasserangepasste Bebauung vorgesehen. Die geplante Unterkante des bewohnten 1. Obergeschosses der zwei Wohngebäude wird mindestens 0,5 Meter oberhalb der Wasserlinie eines 100-jährigen Hochwasserereignisses liegen. Somit wird eine Verklauungsgefährdung (Verschluss / Behinderung des Moselquerschnitts aufgrund der geplanten Bebauung im Hochwasserfall infolge angeschwemmten Treibgutes oder Totholzes), eine Gefährdung der Bewohner sowie das Eintreten von Hochwasserschäden innerhalb von Wohnbereichen vermieden. Über einen dauerhaften „Verbindungssteg“ wird jederzeit ein hochwassersfreier Zugang zu den zwei Wohngebäuden gewährleistet.

Das geplante Vorhaben erfordert aufgrund des geplanten Maßes der baulichen Nutzung als planungsrechtliche Grundlagen die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Aufstellung des beantragten Bebauungsplans soll im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung und Umweltprüfung durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Gebietsgröße von ca. 0,3 ha. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt die Fläche als Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird daher ebenfalls im Parallelverfahren geändert.

Die durch die Bauleitplanverfahren verursachten Kosten werden durch den Antragsteller getragen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag vorbereitet.

Aufgrund des geplanten exklusiven Standards der Wohnanlage möchte der Investor auf das Erbringen der Sozialwohnungsquote (30%) verzichten.

Anlagen:

Lageplan Geltungsbereich

Antragsunterlagen (Gebäudeplanung)

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens werden durch den Antragsteller getragen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Eventuelle Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Bebauungsplanverfahren ermittelt und bewertet.

Historie:

Die ursprüngliche Planung sah eine Bebauung der Grundstücke mit 3 Baukörpern vor. Nachdem auch seitens des Bauherrn erkannt wurde, dass der eingeschlagene Weg über eine Klarstellungsatzung hier nicht zielführend ist, wurde die Planung auf die nunmehr vorgelegte Variante mit zwei Wohnhäusern reduziert.