



Beschlussvorlage

| | | | | | | | |
|---------------------|--|--------------------------|------------------|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
| Vorlage-Nr.: | BV/0203/2010 | | Datum: | 23.03.2010 | | | |
| Verfasser: | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | | Az: | 61 | | | |
| Gremienweg: | | | | | | | |
| 22.04.2010 | Stadtrat | <input type="checkbox"/> | einstimmig | <input type="checkbox"/> | mehrheitlich | <input type="checkbox"/> | ohne BE |
| | | <input type="checkbox"/> | abgelehnt | <input type="checkbox"/> | Kenntnis | <input type="checkbox"/> | abgesetzt |
| | | <input type="checkbox"/> | verwiesen | <input type="checkbox"/> | vertagt | <input type="checkbox"/> | geändert |
| | TOP | | öffentlich | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen | <input type="checkbox"/> | Gegenstimmen |
| 12.04.2010 | Haupt- und Finanzausschuss | <input type="checkbox"/> | einstimmig | <input type="checkbox"/> | mehrheitlich | <input type="checkbox"/> | ohne BE |
| | | <input type="checkbox"/> | abgelehnt | <input type="checkbox"/> | Kenntnis | <input type="checkbox"/> | abgesetzt |
| | | <input type="checkbox"/> | verwiesen | <input type="checkbox"/> | vertagt | <input type="checkbox"/> | geändert |
| | TOP | | nicht öffentlich | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen | <input type="checkbox"/> | Gegenstimmen |
| 23.03.2010 | Fachbereichsausschuss IV | <input type="checkbox"/> | einstimmig | <input type="checkbox"/> | mehrheitlich | <input type="checkbox"/> | ohne BE |
| | | <input type="checkbox"/> | abgelehnt | <input type="checkbox"/> | Kenntnis | <input type="checkbox"/> | abgesetzt |
| | | <input type="checkbox"/> | verwiesen | <input type="checkbox"/> | vertagt | <input type="checkbox"/> | geändert |
| | TOP | | nicht öffentlich | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen | <input type="checkbox"/> | Gegenstimmen |
| Betreff: | Bebauungsplan Nr. 3 "Zentralplatz und angrenzende Bereiche" 1. vereinfachte Änderung; hier: Aufstellungsbeschluss | | | | | | |

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt:

- Gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung zur vereinfachten Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“.

Geltungsbereich: Der Geltungsbereich der Änderung betrifft das für das Einzelhandelsgebäude festgesetzte Kerngebiet (MK).

Planungsziele:

- a.) Die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Kerngebiete (MK) zulässige Obergrenze der Geschoßflächenzahl von 3,0 wird in die Textfestsetzungen übernommen.
- b.) Die Flächen für Stellplätze werden nach § 21a (4) Zif. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht angerechnet.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“ befindet sich zurzeit in der **Normenkontrolle** gem. § 47 VwGO (Verwaltungsgerichtsordnung) beim Oberverwaltungsgericht (OVG) Rheinland-Pfalz.

Im Rahmen eines von der Klägerin zusätzlich gestellten **Eilantrages auf einstweilige Anordnung** gem. § 47 Abs. 6 VwGO hat das OVG mit Beschluss vom 11.3.2010 festgestellt,

- a.) dass der Bebauungsplan lediglich in einem Punkt außer Vollzug gesetzt wird. Dies betrifft die theoretisch mögliche Überschreitung der GFZ-Obergrenze der

Baunutzungsverordnung von 3,0 in Kerngebieten. Keine Bedenken hat das OVG zu den festgesetzten IV Vollgeschossen und zu der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe.

b.) dass die übrigen Antragspunkte der Klägerin im Eilverfahren abgelehnt werden.

Damit bleibt der Bebauungsplan mit Ausnahme des o.g. Punktes (a.) weiterhin anwendbar.

Die Stadt hält an den Zielen und der Planungsidee des Bebauungsplanes Nr. 3 nach wie vor fest und betreibt für den festgestellten Mangel ein Heilungsverfahren in Form einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Der nunmehr zu fassende Aufstellungsbeschluss leitet dieses Verfahren ein.

Ergänzende Erläuterungen:

1.) Hier maßgebliche Festsetzungen des bekannt gemachten Bebauungsplanes Nr. 3 bezüglich Geschoßflächenzahl, Vollgeschosse und überbaubarer Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt in seiner bekannt gemachten Fassung für das Kerngebiet (MK) in der Planurkunde fest,

- dass zwingend IV Vollgeschosse zu errichten sind und
- innerhalb einer durch Baulinien definierten Fläche die Bebauung zu erfolgen hat.

Eine ausdrückliche Festsetzung einer Geschoßflächenzahl erfolgte im Bebauungsplan nicht. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde jedoch auf S. 57 ff. dargelegt, aus welchen besonderen städtebaulichen Gründen bei Anwendung der o.g. Festsetzungen eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Geschoßflächenzahl erfolgt. Die Möglichkeit einer solchen Überschreitung der Obergrenzen der Geschoßflächenzahl lässt die Baunutzungsverordnung in § 17 Abs. 2 und 3 sogar ausdrücklich zu, so dass die Stadt hiervon Gebrauch gemacht und dies auch besonders begründet hat. In der Eilentscheidung wurde jedoch vom OVG diese Begründung inhaltlich als noch nicht ausreichend betrachtet.

Die **Geschoßflächenzahl** gibt an, wie viele Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei wird die Geschoßfläche nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ermittelt..

Die Legaldefinition eines **Vollgeschosses** ergibt sich aus der Landesbauordnung (§ 2, Abs. 4); hiernach sind Geschosse dann als Vollgeschosß zu werden, wenn sie

- im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und
- über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben. Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.

Diese Legaldefinition ist für die spätere Bewertung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Rahmen eines Bauantragsverfahrens und der dann geltenden Grenzen des Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Anzahl der Vollgeschosse entweder als Obergrenze, als Mindestmaß oder als zwingende Zahl (wie derzeit im B-Plan 3 geschehen) fest.

Da im Bebauungsplan Nr. 3 im festgesetzten Kerngebiet **Baulinien** ausgewiesen sind, führt dies dazu, dass auf dieser Linie gebaut werden muss. Erst in der Kombination der

Festsetzungen von Baulinien und zwingender Zahl der Vollgeschosse lässt sich zurzeit eine Überschreitung der in der BauNVO definierten Obergrenze der Geschoßflächenzahl ermitteln.

Der vom OVG im Eilverfahren festgestellte Mangel kann jedoch in einem Änderungsverfahren geheilt werden.

2.) Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Die Stadt Koblenz hält nach wie vor an der städtebaulichen Konzeption rund um den Zentralplatz und die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 fest. Aufgrund der Mängelfeststellung des OVG ist es lediglich erforderlich, eine Festsetzung bezüglich der Nichtanrechenbarkeit der Stellplatzflächen auf die Ermittlung der Geschoßflächen und damit auch auf die Geschoßflächenzahl zu treffen. Hierfür ist in der BauNVO vom Gesetzgeber ausdrücklich eine Regelung in § 21a (4) Ziff. 3 vorgesehen.

Daneben wird auch die Obergrenze der Baunutzungsverordnung zur maximalen Geschoßflächenzahl von 3,0 für Kerngebiete in den Bebauungsplan übernommen. Damit wird der vom OVG im Eilverfahren festgestellte Fehler in einem separaten Änderungsverfahren geheilt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, macht die Verwaltung vom vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Gebrauch. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen einer Offenlage gem. § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Der hierzu notwendige Entwurfs- und Offenlagebeschluss wird zurzeit von der Verwaltung vorbereitet und dann dem zuständigen Fachbereichsausschuss IV unterbreitet.

3.) Weitere Zeitschiene

| | | |
|--------------|--|--|
| 12.4.2010 | HuFA | Vorberatung Aufstellungsbeschluss |
| 20.4.2010 | FBA IV | Entwurfs- und Offenlagebeschluss (vorbehaltlich Aufstellungsbeschluss SR) |
| 22.4.2010 | SR | Aufstellungsbeschluss |
| ab 23.4.2010 | Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Offenlage | |
| Mai 2010 | Offenlage und Trägerbeteiligung | |
| Juni 2010 | Abwägung der Stellungnahmen (Ausschuss für Bauleitpläne) | |
| 21.6.2010 | SR-Sondersitzung i.V.m. bereits terminiertem HuFA: Satzungsbeschluss | |