

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3 „Zentralplatz und angrenzende Bereiche“, Änderung und Ergänzung Nr.1 im vereinfachten Verfahren

Ziele und Zwecke der Planung:

Die Stadt Koblenz hält nach wie vor an der städtebaulichen Konzeption und den Zielen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 fest. Die Änderung und Ergänzung Nr.1 zum Bebauungsplan Nr. 3 berührt nicht die Grundzüge der Planung (§ 13 Abs.1 Halbsatz 1 Alternative 1 BauGB).

Die Ergänzung des Bebauungsplans um die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 3,0 führt in einem ersten Schritt zu der vom Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz in seinem Beschluss 1 B 11357/09.OVG geforderten Begrenzung des durch den Plan ermöglichten Nutzungsmaßes auf die Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die Anwendung des § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO führt in einem zweiten Schritt dazu, dass das zulässige Nutzungsmaß eingehalten werden kann, obwohl 4 Vollgeschosse zwingend bleiben, indem Flächen für Stellplätze und Garagen in den Vollgeschossen bei der Geschossfläche nicht berücksichtigt werden. Damit wird dem Plankonzept Rechnung getragen, einerseits Baurecht für ein Einkaufszentrum in bestimmter Größenordnung zu schaffen und andererseits den hierdurch sowie durch das Kulturzentrum verursachten Stellplatzbedarf auf dem Baugrundstück im Kerngebiet unterzubringen. Die städtebaulichen Auswirkungen dieses faktisch erhöhten Nutzungsmaßes müssen in der planerischen Abwägungsentscheidung berücksichtigt werden. Dabei darf allerdings nicht verkannt werden, dass die Planvorgaben zur Geschossflächenzahl nicht in unmittelbarer Beziehung zu den Planfestsetzungen zur Höhe des Baukörpers stehen. Hierauf weist auch das Oberverwaltungsgericht im Beschluss vom 15.03.2010 hin.

Die Höhe des Baukörpers orientiert sich an der Höhenentwicklung der Umfeldbebauung und führt hier nicht zu städtebaulichen Beeinträchtigungen.

Um an dieser Stelle das übergeordnete Planungsziel der angestrebten Revitalisierung des Zentralplatzes und seines Umfeldes (Sanierungsgebiet) weiterhin umsetzen zu können, soll auch eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Höhenentwicklung und die städtebaulich gewollte prägende Wirkung der hieraus resultierenden Straßenräume im Kerngebiet nicht aufgegeben werden. Die auf Stellplatznutzungen beschränkte Erhöhung des Nutzungsmaßes innerhalb des Baukörpers tangiert ebenfalls weder städtebauliche Belange, noch die schutzbedürftigen Belange der Umfeldnutzungen, da nachgewiesen ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch die Stellplatznutzungen nicht verursacht werden. Städtebaulich ist es im Interesse einer möglichst minimalen Flächeninanspruchnahme und damit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs.5 BauGB) wünschenswert, zentrale innerstädtische Flächen nicht durch Stellplätze zu blockieren und damit eine Unterbringung auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Zudem ist durch die Planfestsetzungen zu den Bauflächen einerseits und den nicht überbaubaren öffentlichen Verkehrsflächen andererseits sichergestellt, dass ein ausgewogenes Verhältnis von Baumasse einerseits und Freiflächen andererseits gewährleistet ist.

