



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0512/2010/1		<b>Datum:</b>	27.08.2010
<b>Baudezernent</b>				
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	61.2 B-Plan/ Sn	
<b>Gremienweg:</b>				
<b>21.09.2010</b>	<b>Fachbereichsausschuss IV</b>	<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	
<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 98: Altkarthause und Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren - Unterrichtung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung am 04.05.2010 -</b>			

### Beschlussentwurf:

Der Fachbereichsausschuss IV – FBA IV – nimmt aus der Anlage das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie den Inhalt weiterer Schreiben zur Kenntnis und beschließt

### **gemäß Niederschrift der Bürgerversammlung am 04.05.2010**

#### Zu 2.1

der Anregung bezüglich einer Verbesserung der Nahversorgung zu folgen. In der Bebauungsplankonzeption wurden hierzu bereits verschiedene Teilbereiche als WA-Gebiet vorgesehen (Teilbereiche der Simmerner Straße, nördlich und südlich der Zeisigstraße, Bereich Zeppelinstraße/ Amselweg/ Drosselgang inkl. bestehender Getränkefachmarkt und Teilbereiche der Spechtstraße). Der Nahversorgung dienende Einrichtungen (hier Läden, z. B. Bäckerei, Metzger etc.) sind hier generell zulässig. Insbesondere das festgesetzte WA-Baugebiet an der Spechtstraße wird mit den bestehenden, räumlich zueinander nahe liegenden Sondernutzungen als ein städtebauliches Ensemble mit einer WA-typischen Infrastruktur und daher als „Stadtteilzentrum“ des Bebauungsplangebietes gesehen. Ein Bebauungsplan kann aber nur die planungsrechtlichen Grundlagen bzw. ein Flächenangebot zur Verbesserung der Nahversorgung schaffen, die tatsächliche Ansiedlung von Nahversorgungsläden ist planerisch nicht regelbar. Eine über die WA-Gebiete hinausgehende Ausweisung (z. B. ein SO-Gebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe wie z. B. Supermärkte) wird nicht befürwortet, da dies im Widerspruch zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz stehen würde, das als zentralen Versorgungsbereich den Bereich Berliner Ring/ Potsdamer Straße festgelegt hat.

#### Zu 2.2

die angeregte Verkehrsleitplanung und die angeregte Öffnung einer Verbindung zwischen der Spechtstraße und der Straße Am Löwentor durch das Löwentor zur Kenntnis zu nehmen. Für den Bebauungsplan Nr. 98: Altkarthause (Ziel: Bestandsicherung und behutsame Weiterentwicklung/ Nachverdichtung) wird hierfür kein städtebauliches Erfordernis gesehen. Die Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100: Gelände der ehemaligen Fachhochschule Karthause (Sporthalle Koblenz-Altkarthause) ist Gegenstand des separaten

Bauleitplanverfahrens. Darüber hinaus ist eine straßenverkehrsrechtliche Öffnung oder Sperrung von Straßen kein Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens

#### Zu 2.3

der Anregung wird wie folgt entsprochen. In der nun folgenden Entwurfsplanung wird entsprechend der Anregung noch einmal im Einzelfall geprüft, welche weiteren Bereiche für die Festsetzung von Baulinien geeignet wären. In der Konzeptionsfassung wurden bereits Teilbereiche der Straße „Am Falkenhorst“, Bereich Zeppelinstraße/ Amselweg/ Drosselgang und die südliche Straßenseite der Straße „Finkenherd“ mit einer Baulinie festgesetzt.

#### Zu 2.4

der Anregung wird wie folgt entsprochen. In der nun folgenden Entwurfsplanung wird entsprechend der Anregung noch einmal im Einzelfall geprüft, welche städtebaulich unerwünschten Rücksprünge bzw. zu großzügigen Bebauungstiefen zu reduzieren sind.

#### Zu 2.5

der Anregung nicht zu folgen, da eine generelle Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße für das gesamte Plangebiet aufgrund der zum Teil sehr unterschiedlichen Gebietscharakteristik (z. T. Gründerzeitvillen mit parkähnlichen Grundstücken, z. T. Reihenhausbebauung) nicht sinnvoll ist. Weiterhin wird hierzu kein zwingendes städtebauliches Erfordernis gesehen, da die in der Planurkunde (örtlich differenzierten) Festsetzungen zur Bauweise ausreichend sind.

#### Zu 2.6

der Anregung nicht zu folgen. Die GRZ von 0,4 stellt die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO dar. Per Festsetzung kann hiervon auch nach unten abgewichen werden. Dieses wird aber angesichts der flächig vorhandenen Bestandsbebauung im Plangebiet nicht befürwortet. Ggf. könnten sich hieraus auch Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt ergeben.

#### Zu 2.7

der Anregung nicht zu folgen. Die Bebauung in 2. Reihe liegt bereits vor (Bestand und aktuelle Baugenehmigung/ Bauvorhaben). Für einen Ausschluss einer Bebauung in der hier noch unverbauten 1. Reihe fehlt eine angemessene städtebauliche Rechtfertigung (Erschließung liegt vor, Fortsetzung einer bestehenden Straßenrandbebauung, ausreichende Grundstückstiefen, keine zu hohe bauliche Dichte, kein Vorliegen von naturschutzrechtlichen oder sonstigen Ausschlussgründen).

#### Zu 2.8

die Anregung zur Kenntnis nehmen, da straßenverkehrsrechtliche Regelungen keinen Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens darstellen.

### **zum Schreiben vom 09.06.2010**

der Anregung wie folgt zu entsprechen. In der nun folgenden Entwurfsplanung wird entsprechend der Anregung noch einmal im Einzelfall geprüft, welche städtebaulich unerwünschten Verdichtungsentwicklungen noch zukünftig durch Festsetzungen des Bebauungsplanes zu reduzieren bzw. zu verhindern sind. Es ist aber auch darauf hinzuweisen, dass die Konzeptionsfassung bereits sehr restriktiv die parkähnlichen Villen und den erhaltenswerten und städtebaulich prägenden Baumbestand im Rahmen der getroffenen Festsetzungen in der Planurkunde gewürdigt bzw. vor übermäßiger Nachverdichtung geschützt hat. Eine Bebauung von vorhandenen „Baulücken“ kann der Bebauungsplan aber nicht verhindern, da hierfür keine städtebaulich angemessene Begründung darstellbar ist.

### **zum gemeinsamen Schreiben vom 28.12.2009**

der angeregten Änderung der rückwärtigen Baugrenze bis zur Tiefe der Hausnummer 50a zu entsprechen.

#### **Historie:**

Die Vorlage wurde in der Sitzung des Fachbereichsausschusses IV am 17.08.2010 ohne Beschlussempfehlung vertagt.

#### **Anlagen:**

1. Niederschrift der Bürgerversammlung am 04.05.2010
2. Schreiben vom 09.06.2010
3. gemeinsames Schreiben vom 28.12.2009