



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0717/2010		<b>Datum:</b>	06.10.2010			
<b>Baudezernent</b>							
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	61.2 B-Plan Ku				
<b>Gremienweg:</b>							
17.12.2010	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
06.12.2010	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
26.10.2010	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
<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 127 (neu) "Wohngebiet Oberwerth" (Änderung Nr. 1)</b> <b>a) Aufstellungsbeschluss</b> <b>b) Ermächtigung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages</b>						

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt:

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch – BauGB – die Aufstellung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 127 (neu) „Wohngebiet Oberwerth“
- b) und ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

### Begründung:

Mit Schreiben vom 20.07.2010 wurde durch die Eigentümer der Grundstücke Rheinau 14 und Rheinau 15 der gemeinsame Antrag zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 127 (neu) „Wohngebiet Oberwerth“ (22.03.2006) bei der Verwaltung vorgelegt.

### *Erläuterung der Antragssteller:*

Antragsziel stellt die rückwärtige Bebauungsmöglichkeit der beiden Grundstücke (beide jeweils rd. 2.400 m<sup>2</sup>) mit jeweils einem Einfamilienhaus (auf jeweils rd. 1.000 m<sup>2</sup>) dar, welche der (familiären) Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Die neuen Baukörper sollen von der Straße „Rheinau“ über eine auf der gemeinsamen Bestandsgrundstücksgrenze liegenden privaten Zu-/Abfahrt erschlossen werden.

Die Bewirtschaftung der vorhandenen übergroßen Grundstücke sei altersbedingt zukünftig nicht mehr leistbar. Es würde die Auffassung vertreten, dass das Vorhaben aufgrund der Änderung des Geländes der ehemaligen Landesfeuerweherschule und der damit geänderten

Bebauung im rückwärtigen Bereich (insbesondere Parz. 2/462 und Parz. 2/463) in der vorgeschlagenen Weise in keinem Falle dem derzeitigen Bebauungsplan widersprüche und eine Bereicherung des als bevorzugtes Wohngebiet in Koblenz angesehenen Stadtteils Oberwerth entgegenkäme. Das geplante Investitionsvorhaben würde zur Belebung der Wirtschaft bei gleichzeitiger Förderung der Einwohnerzahl in Koblenz beitragen.

*Bestehende Vorgaben aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 127 (neu) „Wohngebiet Oberwerth“:*

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 127 dienen u. a. zur Sicherung der städtebaulichen und landschaftlichen Gebietstypik des historisch gewachsenen Stadtteils Oberwerth. Hierzu sind insbesondere Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie einer Beschränkung von Wohnungen pro Gebäude im Plangebiet definiert worden. Des Weiteren sind landespflegerische Maßnahmen festgesetzt worden, welche u. a. zur Erhaltung der kulturhistorischen und ökologischen Bedeutung von Gehölzbeständen und Freiflächen in der Siedlung dienen. Mit den Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird den Zielen der Denkmalpflege und der Lage des Gebietes im Unesco-Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“ insoweit Rechnung getragen, als dass Flächen von der Bebauung freigehalten werden, um Blickbeziehungen zu sichern und eine städtebaulich nicht gewünschte Verdichtung im Umfeld von denkmalwerten Gebäuden zu verhindern.

*Ziel der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 127 (neu) „Wohngebiet Oberwerth“:*

Gemäß Antragseläuterung sollen im Geltungsbereich der Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung von zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen im reinen Wohngebiet und damit zusätzlichem Wohnraum im bestehenden städtischen Gefüge hergestellt werden. Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung wird hierzu die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 127 unter Berücksichtigung aller in der Örtlichkeit vorliegenden, abwägungsrelevanten Belange erforderlich.

#### **Hinweis zur Meilensteinplanung der Stadt Koblenz:**

Der Bebauungsplan ist in der aktuellen Prioritätenliste nicht aufgeführt. Eine Kostenübernahmeerklärung der Antragsteller vom 15.07.2010 liegt der Verwaltung vor. Des Weiteren ist beabsichtigt, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen abzuschließen.

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

Lageplan