



**Koblenz – Magnet am Deutschen Eck:**  
Die Stadt zum Bleiben.

## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0732/2012		<b>Datum:</b>	03.12.2012
<b>Baudezernent</b>				
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	61.2 B-Plan Stro	
<b>Gremienweg:</b>				
14.03.2013	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	
04.03.2013	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	
22.01.2013	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. 160 a: Bahnhofplatz - Neufassung - (Änderung Nr. 1 im beschleunigten Verfahren)</b> <b>a) Aufstellungsbeschluss</b> <b>b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags</b> <b>c) Unterrichtung der Öffentlichkeit</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. 160 a „Bahnhofplatz – Neufassung –“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- b) und ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags;
- c) die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Gemarkung Koblenz, Flur 10, Flurstücke 90/2 und 97/4).

### Begründung:

Mit Schreiben vom 20.11.2012 hat ein Bauträger die Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 160 a „Bahnhofplatz – Neufassung –“ beantragt. Zielsetzungen sollen gemäß vorgenanntem Schreiben sein:

- „1. Auf der derzeit freien Parkplatzfläche die Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage für seniorengerechtes City-Wohnen (keine Pflegeeinrichtung) mit bis zu 25 Wohneinheiten zu ermöglichen sowie
2. für das Bestandsgebäude Frankenstraße 21 zusätzlich Planungsrecht für die Nutzungsart “Wohnen“ zu schaffen, um dort bereits die leerstehenden Büroflächen zu kleineren altengerechten Wohneinheiten umwandeln zu können (auch hier keine Pflegeeinrichtung geplant).“

Die ersten planerischen Überlegungen des Bauträgers sind dem Anhang zu entnehmen. Der Neubau ist mit 5 Geschossen geplant, wobei die obersten 2 Geschosse (3. und 4. OG) gegenüber dem darunter liegenden Geschoss abgestaffelt werden sollen. Die im Bestandsgebäude Frankenstraße 21 derzeit noch bestehenden Büronutzungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sollen planungsrechtlich berücksichtigt werden. Zur Unterbringung des weit überwiegenden Anteils der Stellplätze soll eine Tiefgarage errichtet werden. Pro Wohnung sind nach den derzeitigen Planungen des Bauträgers 1,5 Stellplätze vorgesehen. Dies entspricht der obersten Richtzahl der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ für Mehrfamilienhäuser und kann vor dem Hintergrund der hervorragenden Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) umso mehr als ausreichend bezeichnet werden (siehe hierzu Berechnung der Zahl der notwendigen Stellplätze im Anhang).

Der Bebauungsplan Nr. 160 a setzt innerhalb des Geltungsbereichs ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. In den Textfestsetzungen ist geregelt, dass nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Mit der Bebauungsplanänderung soll die geplante Wohnnutzung ermöglicht werden. Des Weiteren sind nach dem derzeitigen Stand der Planungen des Bauträgers unter anderem die überbaubare Grundstücksfläche und die Fläche für Tiefgaragen anzupassen. Die Lärmbelastungen (Bahn/Straßenverkehr/Gewerbe) sind im weiteren Verfahren schalltechnisch zu untersuchen und die Konflikte durch geeignete Maßnahmen zu lösen.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB und soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB werden erfüllt:

- Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bebauungspläne oder Änderungen von Bebauungsplänen, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht.
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

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

Eine Kostenübernahmeerklärung seitens des Bauträgers für das Änderungsverfahren liegt vor.

#### **Anlagen:**

Lageplan mit Geltungsbereich  
Lageplan mit Bebauungsvorschlag (unmaßstäblich)  
Schemaansichten (unmaßstäblich)  
Berechnung der Zahl der notwendigen Stellplätze