



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0227/2014	<b>Datum:</b>	16.04.2014
<b>Baudezernent</b>			
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	61.2 B-Plan Stro
<b>Gremienweg:</b>			
25.07.2014	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> ohne BE	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> geändert	
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
14.07.2014	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> ohne BE	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> geändert	
	TOP nicht öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
20.05.2014	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> ohne BE	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> geändert	
	TOP nicht öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 316 "Seniorenresidenz Stolzenfels" im beschleunigten Verfahren</b> a) <b>Aufstellungsbeschluss</b> b) <b>Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags</b>		

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. §§ 1 Abs. 8 und 13 a Baugesetzbuch – BauGB – die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 316 “Seniorenresidenz Stolzenfels“ im beschleunigten Verfahren und
- b) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen, der Kostenregelungen und der Berücksichtigung baukultureller Belange zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

**Begründung:**

Der Eigentümer des ehemaligen Hotels Cron beabsichtigt auf dem brachgefallenen Gelände in Stolzenfels die Errichtung eines Seniorenpflegeheims. Neben dem Grundstück des Hotels steht das benachbarte Grundstück der ehemaligen Tankstelle, welches sich im gleichen Besitz befindet, für eine Wiedernutzung zur Verfügung.

Geplant ist ein Seniorenpflegeheim mit ca. 100 Betten. Der Baukörper ist gemäß aktuellem Planungsstand mit einer Länge von ca. 76 m, einer Höhe von ca. 19,5 m (Hauptfirstlinie) bzw. ca. 22 m (seitliche Gebäudeteile) sowie einer Tiefe von ca. 22,5 m geplant. Es sollen 6

Geschosse (davon 1 Geschoss als Dachgeschoss) entstehen. In seiner Rheinansicht soll der Baukörper durch eine vertikale Giebelstruktur gegliedert werden, um die vorhandene Giebelstruktur von Stolzenfels aufzunehmen. Nach dem Aufstellungsbeschluss ist eine Beteiligung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelrheintal, im Hinblick auf die Belange des Welterbes Oberes Mittelrheintal geplant.

Der Bebauungsplan, welcher die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche zum Ziel hat, dient der Innenentwicklung 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:

- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt mit rd. 3.900 m<sup>2</sup> deutlich unter der zulässigen Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung – BauNVO –) von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von 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.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, welcher die Fläche überwiegend als Wohnbaufläche darstellt, soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Die Verwaltung hat diese Beschlussvorlage dem Ortsvorsteher von Stolzenfels mit der Bitte um Beratung im Ortsbeirat zugesandt. Über das Ergebnis der Beratung wird spätestens in der Sitzung des Stadtrats am 25.07.2014 mündlich unterrichtet.

**Hinweis zur Meilensteinplanung der Stadt Koblenz:**

Der Bebauungsplan ist in der aktuellen Prioritätenliste nicht aufgeführt. Da die Planung eine städtebaulich sinnvolle Wiedernutzung einer brachgefallenen Fläche zum Ziel hat, sollte das Bebauungsplanverfahren dennoch eingeleitet werden. Der Eigentümer der Fläche hat eine Kostenübernahmeerklärung bezüglich der mit der Planaufstellung verbundenen Kosten eingereicht. Der Bebauungsplan wird im Auftrag des Eigentümers extern erarbeitet.

**Anlagen:**

Lageplan mit Geltungsbereich

Ansicht der Seniorenresidenz nach jetzigem Planungsstand (unmaßstäblich)

**Historie:**

Unterrichtung im Fachbereichsausschuss IV am 29.10.2013 (Vorlage-Nr.: UV/0270/2013)