

Vermerk

**Betr.: Aufhebung von Aufstellungsbeschlüssen und
Änderung eines Bebauungsplanes in Ehrenbreitstein
(BV/0448/2016 und BV/0386/2016)**

1.) Anlass:

Im Rahmen der Vorberatung

- a.) des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 164c in Ehrenbreitstein (BV/0448/2016) und
- b.) der Aufhebung von Aufstellungsbeschlüssen zu Bebauungsplanverfahren, die nicht mehr weiterbetrieben werden sollen, insbesondere in Ehrenbreitstein (BV/0386/2016)

wurde im FBA IV am 13.9.2016 angeregt, dass zunächst im Kreise der Ehrenbreitsteiner Rats- und Ausschussmitglieder die Folgewirkungen und die damit verbundenen Fragestellungen erörtert werden. Die entsprechenden Beschlussvorlagen im FBA IV wurden daher ohne Beschlussfassung an den HuFA am 31.10.2016 weitergegeben.

Am Freitag 30.9.2016 fand auf Einladung der Stadtverwaltung dieses Gespräch im Bauberatungszentrum statt. Anwesend waren: RM Frau Marion Mühlbauer (SPD-Fraktion), RM Herr Manfred Diehl (CDU-Ratsfraktion), Ausschussmitglied Herr Eike Kurz (SPD-Fraktion) sowie der Unterzeichner.

2.) Ergebnisse der Besprechung:

2.a.) Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 164c in Ehrenbreitstein (BV/00448/2016)

Die Änderung läuft insgesamt in 3 Teilbereichen ab:

1. Rücknahme einer (bereits abgerissenen Bebauung) am Mähler-Platz
2. Rücknahme eines privaten Tiefgaragenbaus im Blockinnenbereich zwischen Wambach- und Friedrich-Wilhelm-Straße
3. Rücknahme der Erweiterungs-/Rekonstruktionsmöglichkeiten hinter dem sog. Braun'schen Haus.

Während die Punkte 1. und 2. unstrittig waren und lediglich zu Punkt 2. über Details der vorbereiteten privaten Grundstücksteilung für die Anlage von Gartenflächen informiert wurde, wurde über Punkt 3. (Braun'sches Haus) im Gespräch kein Konsens erreicht. Herr Diehl lehnt jegliche bauliche Erweiterung des Braun'schen Hauses ab, die SPD-Vertreter

sehen eine geringfügige rückwärtige Erweiterung durch einen Treppenhausanbau – der Eigentümer wird im Verfahren einen solchen Anbau anregen – positiv.

Da diese Detailfragen im Zuge des noch separat anstehenden Konzeptionsbeschlusses erörtert werden können, stehen aus Sicht des Unterzeichners einem Aufstellungsbeschluss **keine Hinderungsgründe** entgegen. Eine Beschlussfassung kann erfolgen.

2 b.) Aufhebung von Aufstellungsbeschlüssen zu Bebauungsplanverfahren, die nicht mehr weiterbetrieben werden sollen, insbesondere in Ehrenbreitstein (BV/0386/2016)

Eine grundsätzliche Fragestellung betrifft alle aufzuhebenden Aufhebungsbeschlüsse in Ehrenbreitstein, die Fraktionsvertreter erwarten hierzu eine schriftliche Stellungnahme der Verwaltung, die die Bedenken ausräumt.

Es wird befürchtet, dass bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und bestimmten gewerblichen Betrieben (insbesondere Bordellen) die Steuerungsmöglichkeiten nicht mehr vorhanden sind, wenn die Aufstellungsbeschlüsse aufgehoben werden. Diese Bedenken werden seitens der Verwaltung nicht geteilt, da im Wege einer Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 (2) BauGB unter Anwendung der typisierenden Betrachtung der Baunutzungsverordnung in der Ehrenbreitsteiner Ortslage lediglich allgemeine Wohngebiete vorhanden sind, in denen Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe per se ausgeschlossen sind. Selbst in einzelnen Mischgebietslagen in Ehrenbreitstein greift für Vergnügungsstätten, da eine überwiegende gewerbliche Prägung dort fehlt, ein Ausschluss nach §34 (2) BauGB. Bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten oder bei der Zulässigkeit von Bordellbetrieben hat die Stadt vor dem Hintergrund des § 15 Baunutzungsverordnung zusammen mit dem Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung die Steuerungswirkung selbst in der Hand.

Zudem bleibt in den Bereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 164a, c, d und g Baurecht mit der Steuerungswirkung der dort nach wie vor geltenden Bebauungspläne bestehen.

Die bestehenden grundsätzlichen Bedenken sind damit aus Sicht der Stadtverwaltung ausgeräumt.

Im Rahmen der einzelnen Verfahrensaufhebungen haben sich zahlreiche Fragestellungen ergeben, die sich in erster Linie mit baulichen Details der Teilgebiete selbst, aber nicht mit der ursprünglich dort mal vorgesehenen Bebauungsplanung befassen. Dabei wurden auch die Bebauungsplanteilbereiche angesprochen, die sich in keiner der beiden o.g. Beschlussvorlage wiederfinden, die aber den örtlichen Vertretern in der Umsetzung gleichwohl wichtig sind.

BPlan	Geplanter Verfahrensschritt	Gesprächsthema	Verantwortlich (ein- gefügt nach Gespräch)
164a	in keiner der beiden Beschlussvorlage vorgesehen	<ul style="list-style-type: none"> • Wildes Parken im Bereich „Im Teichert“ gegenüber LIDL-Parkplatz regeln • Verkehrsberuhigter Ausbau wird kritisiert; Hr. Kurz sieht (immer noch) Widerspruch zu BPlanaussagen 	66, Tiefbauamt ./.. kein erneuter Handlungsbedarf bereits im FBA erörtert
164b	Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses	<ul style="list-style-type: none"> • Klärungsbedarf für den Durchgang Humboldt-Straße/Kapuzinergarten, öffentliche Widmung wichtig • ggf. kommt Sparkasse wegen neuem Standort SB-Stelle an der Straße „Im Teichert“ (ehem. Baubüro) auf Verwaltung zu 	66, Tiefbauamt hängt nicht vom BPlan ab.
164c	Siehe Anmerkungen zu Buchstabe a. dieses Vermerkes		
164d	Aufhebung eines Änderungsverfahrens in einem kleinen Teilbereich	Der BPlan 164 d bleibt bestehen, die Änderung für den Verbindungsweg zwischen Trottgasse und Projekt „Gesundheitszentrum Dähler Eck“ ist nicht mehr erforderlich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.	./..
164 e	Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses	Frage nach Möglichkeiten der Außenbestuhlung im Bereich ehem. Hotel Hoegg	besteht im Wege einer Sondernutzungserlaubnis
164 f	in keiner der beiden Beschlussvorlage vorgesehen, da nie ein Verfahren eingeleitet wurde	Frage nach der Sicherung des dortigen Weinberges?	61.3 Stadtsanierung: klären, wer dort Weinberg betreibt und wie dieser dort gesichert werden kann.
164 g	bleibt als BPlan bestehen		
164 h	Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses	s.o. (grundsätzliche Bemerkung)	./..
164 i	Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses	Prüfung, ob Garteneinzäunung hinter Dähler Born zulässig	61.3 Stadtsanierung in Abstimmung mit Bauaufsicht

BPlan	Geplanter Verfahrensschritt	Gesprächsthema	Verantwortlich (ein- gefügt nach Gespräch)
164 k	Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses	<ul style="list-style-type: none"> • Information über die Parkraumbereitstellung für die GDKE auf dem ehem. Klöckner-Grundstück • Umgestaltung der Bushaltestelle steht noch aus 	<p>Sitzungsvorlage als Grundlage der Vereinbarung mit der GDKE steht noch aus (61 für FBA IV)</p> <p>Aufgabenstellung für spätere Umgestaltung</p>

Die Fraktionsvertreter erbaten eine Erläuterung der Aussage der Beschlussvorlage: „Des Weiteren werden Beschlüsse vor der Aufhebung der Sanierungsatzung notwendig, weil dies zu höheren Einnahmen für die Stadt Koblenz aus den Ausgleichsbeträgen führt.“ Hierzu führt die Verwaltung wie folgt aus:

Die Aufstellungsbeschlüsse der o.g. Bebauungsplanverfahren beziehen sich auf Planungsinhalte, die entweder anderweitig erreicht wurden oder aber nach dem entsprechenden Fortschritt der Ehrenbreitsteiner Stadtsanierung nicht mehr umgesetzt werden sollen. Eine korrekte und zügige Abrechnung des Sanierungsgebietes Ehrenbreitstein setzt u.a. voraus, dass alle Bauleitplanverfahren, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Sanierungsziele eingeleitet worden sind, auch fertiggestellt sind oder dort, wo aus nachvollziehbaren Gründen (s.o.) keine Umsetzung mehr erfolgt, deren Aufstellungsbeschlüsse förmlich aufgehoben werden. Dies führt in erster Linie zu mehr Abrechnungssicherheit bei den noch zu berechnenden und zu erhebenden sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeiträgen. Weiterer Gesichtspunkt ist, dass die ursprünglich vorgesehenen „Belastungen“ von privaten Grundstücken, z.B. durch geplante Tiefgaragen und darauf liegende öffentliche Flächen oder Geh-/Fahr- und Leitungsrechte, nicht mehr eintreten werden und damit die sanierungsbeeinflussten Endwerte als Parameter der Ausgleichsbetragsberechnung wesentlich höher anzusetzen sind.

Zudem hat sich die noch offene Aufgabenstellung einer einheitlichen Möblierung des Stadtteiles im Straßenraum ergeben. Diese muss im Zuge der noch ausstehenden Baumaßnahmen erörtert werden und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass den vorgesehenen Beschlussvorlagen zugestimmt werden kann.

Im Auftrage

Gez.
(Frank Hastenteufel)

Verteiler:

- Frau Mühlbauer, Herr Kurz, Herr Diehl zur Kenntnis
- Stadtratsfraktionen zur Kenntnis
- Beig. Flöck zur Kenntnis
- 61.2 zur Kenntnis und Veranlassung
- 61.3 SsED zur Kenntnis und Veranlassung
- 66 zur Kenntnis und Veranlassung