



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0413/2019		Datum: 30.04.2019	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 BPlan/Ku	
Betreff:			
Bebauungsplan Nr. 330 "An der Königsbach"			
a) Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan			
b) Einleitungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren			
c) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags			
Gremienweg:			
29.08.2019	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
19.08.2019	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
17.05.2019	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“,
- b) die Einleitung der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB und
- c) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigelegten Lageplan.

Begründung:

Seitens des Eigentümers der Liegenschaft „Koblenzer Brauerei GmbH“ wurden umfangreiche Entwicklungsabsichten an die Verwaltung herangetragen. Neben der Erhaltung/Entwicklung des Brauereibetriebes stehen derzeit weitere/ergänzende Nutzungen in der Betrachtung. So ist die Etablierung einer Hotelnutzung, die Schaffung von Wohnraum sowie die Unterbringung gewerblicher bzw. Dienstleistungsnutzungen im Areal angedacht.

Hierbei bildet die Vernetzung und Einbindung des Quartiers mit dem bzw. in das bestehende städtische Gefüge einen der Leitgedanken des Projektes. Die örtlichen Gegebenheiten gilt es hierbei mit Ihren Vor- und Nachteilen in der weiteren Planentwicklung einzubeziehen.

Das Vorhabenkonzept beabsichtigt derzeit, das Brauereigelände im Kernbereich weiterzuentwickeln, um den Brauereistandort zukunftsfähig zu sichern. Vorbehaltlich einer ausstehenden Prüfung der technischen Machbarkeit könnten Kühl- und Lagerelemente aus dem bisherigen Lagergebäude (auf

vier Stockwerken) entfernt und unter Verwendung neuester Technik westlich angrenzend am eigentlichen Brauhaus etabliert werden. Dadurch würde das 14-geschossige Lagergebäude mit Ausnahme der Brauereigaststätte frei. Die Nachnutzung als Hotel und hotelnahen Nutzungen stellt derzeit ein etwaiges Entwicklungsszenario dar.

Die östlich an die B 9/Bahntrasse angrenzenden Betriebsflächen (diese dienen insbesondere Lagerzwecken und der Unterbringung von Mitarbeiterwohnungen) sollen der Wohnnutzung zugänglich gemacht werden. Die Kombination mit einer wohnverträglichen Mischgebiets-Nutzung oder sonstigem das Wohnen nicht störenden Gewerbe ist derzeitige Planungs-idee. Die konkrete planungsrechtliche Ausformulierung innerhalb des Geltungsbereichs hängt u. a. noch von verschiedenen im weiteren Verfahren zu prüfenden und abzustimmenden Umgebungsfaktoren ab (Bahntrasse, Überschwemmungsgebiet, Bundesstraße, Lage im UNESCO Welterbe Oberes Mittelrheintal etc.). Denkbar wäre eine mehrgeschossige Bebauung, die voraussichtlich parallel zur Bahntrasse ihren höchsten Punkt erreicht und zum Rhein hin abfällt. Ein erstes Plankonzept geht hierbei von einem gewissen Dichtegrad für das geplante Wohngebiet aufgrund seiner hervorgehobenen Lage am (neuen) Ortseingang von Koblenz aus (etwa 36.000 qm Geschossfläche).

Südlich der vorhandenen Erschließungsbrücke über die B 9 und die Bahngleise und als städtebauliches Gegengewicht zum bestehenden „Hochhaus“ ist als Punkthaus auch eine höhere Bebauung denkbar.

Die Gestalt und Wirkung der Um-/Neuplanungen im Geltungsbereich sollen auf die Sensitivität der Umgebung Rücksicht nehmen. Die Erschließung der östlich der Bahn/Bundesstraße gelegenen Fläche soll über die vorhandene Zuwegung/Brücke erfolgen. Die Berücksichtigung der Gebietserschließung sowie weiterer fachtechnischen Themen (Hochwasser- und Lärmschutz, Weltkulturerbe, Naturschutz etc.) erfolgt im weiteren Verfahren unter Einbindung entsprechender Fachgutachten sowie der Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen.

Entsprechend der weiteren Planung ist auch eine etwaige Aufteilung des in der Anlage dargestellten Geltungsbereichs in zwei Teilbereiche denkbar. Die Nutzungen westlich (Brauereigelände) und östlich (Wohngebietsentwicklung) bedienen unterschiedliche Themen, die es möglicherweise zweckmäßig werden lassen, die Bebauung im östlichen Teilbereich (Wohngebietsentwicklung) vorzuziehen.

In Abhängigkeit der noch in der ausstehenden Machbarkeits-/Umsetzungsprüfung befindlichen Planungsoptionen für die westliche Bestandsfläche (Brauerei), steht die Klärung der für diesen Teilbereich dann heranzuziehenden Planungsgrundlage aus und wird sich im weiteren Verfahren noch herausarbeiten; bestandsorientierte Weiterentwicklungen der Brauereinutzung sind nach gegenwärtiger rechtlicher Einschätzung auch ohne Bebauungsplan möglich.

Der wirksame Flächennutzungsplan – FNP - der Stadt Koblenz weist innerhalb des betroffenen Bereichs Flächen für Wald, Grünflächen, gewerbliche Bauflächen, Bahnflächen und Verkehrsflächen aus. Auch wenn die Nutzungsbereiche des FNP nicht parzellenscharf wirksam sind, so werden sich die zukünftigen Nutzungsabsichten und deren Lage innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 330 „An der Königsbach“, zumindest in Teilbereichen, nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Die Bebauungsplanaufstellung und die Flächennutzungsplanänderung werden extern bearbeitet. Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Die Beschlussvorlage wird im Ortsbeirat Stolzenfels in einer seiner kommenden Sitzungen, vor der Sitzung des Stadtrates, beraten. Über das Ergebnis wird mündlich unterrichtet.

Anlage/n:
Lageplan