



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0125/2021/1		Datum: 13.04.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Alt	
Betreff:			
Bebauungsplan Nr. 135 "Stadtdurchfahrt B 9 zw. den Brückenbauwerken der Bahnstrecken Köln-Trier und Koblenz-Trier (I.-III. Bauabschnitt) einschließlich Randbereiche", Änderung Nr. 5 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB			
a) Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren			
b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags			
Gremienweg:			
22.04.2021	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP	öffentlich	ohne BE abgesetzt geändert

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. §§ 1 Abs. 8 und 13a Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 „Stadtdurchfahrt B 9 zw. den Brückenbauwerken der Bahnstrecken Köln-Trier und Koblenz-Trier (I.-III. Bauabschnitt) einschließlich Randbereiche“, Änderung Nr. 5 im beschleunigten Verfahren und
- b) gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. §1 Abs. 8 BauGB - Baugesetzbuch – die Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplanes - FNP – im Parallelverfahren
- c) und ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags.

Begründung:

Ein Investor hat die Absicht an die Stadtverwaltung Koblenz herangetragen auf der Liegenschaft Thielenstraße Nr. 4 ein bis zu viergeschossiges Appartementhaus errichten zu wollen. Neben der wohnbaulichen Nutzung sollen auch ergänzende Nutzungen (z.B. Büro) im weiteren Verfahren geprüft werden. Die aktuellen Planungen sehen eine Gebäudehöhe von bis zu 13,0 m vor und orientieren sich an der Bestandsbebauung in der Umgebung – die Bestandshöhen sollen dabei nicht überschritten werden. Derzeit sind die Vorhabengrundstücke mit einer Gewerbehalle und einem Wohn-/Bürogebäude bestanden. Die Nutzung der Halle wurde zwischenzeitlich aufgegeben und soll dem o.g. Neubau weichen – das direkt an der Thielenstraße stehende Wohn-/Bürogebäude soll erhalten bleiben.

Die Vorhabengrundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 135 „Stadtdurchfahrt B 9 zw. den Bahnstrecken Köln-Trier und Koblenz-Trier (I.-III. Bauabschnitt) einschließlich Randbereiche“, der am 18.07.1980 rechtsverbindlich wurde. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 fest. Das oben beschriebene Vorhaben ist nicht aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickelbar. Daher soll mit der Änderung Nr. 5 der rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert und an die neuen städtebaulichen Zielsetzungen angepasst werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Lageplan. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 700 m².

Die genaue Nutzung ist noch im Laufe der weiteren Planung zu konkretisieren (s.o.). Die in der Be-

bauungsplanänderung festzusetzende Art der baulichen Nutzung wird sowohl die Nutzung im Vorhaben selbst als auch in der Umgebung zu berücksichtigen haben. Nach derzeitigem Stand ist ein Allgemeines Wohngebiet oder ein Mischgebiet bzw. ein Urbanes Gebiet in Betracht zu ziehen. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Gleisdreiecks und unmittelbar an der Bundesstraße 9 (B 9), ist eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen. Entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl für den Innenbereich des Gebäudes als auch für etwaige Außenwohnbereiche (soweit möglich) sicherstellen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Bereich als Sonderbaufläche dar.

Der Inhalt des FNP wird auf die noch festzulegende Gebietskategorie des Bebauungsplanes (siehe vorstehender Absatz) abgestimmt, so dass das städtebauliche Entwicklungsgebot erfüllt wird.

Die Änderung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB –Bebauungspläne der Innenentwicklung– erfolgen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens liegen vor, da

- es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Innenentwicklung handelt,
- aufgrund der Größe des Geltungsbereichs (weniger als 20.000 m²) kein Erfordernis einer überschlüssigen Umweltprüfung gemäß Anlage 2 BauGB besteht,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) nicht im Plangebiet oder dessen Umfeld liegen und somit planungsbedingt nicht tangiert werden und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Im Antrag auf Bebauungsplanänderung hat sich der Investor bereit erklärt, die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Kosten für Planungsleistungen und Gutachten zu tragen. Im Übrigen wird auf die anliegenden Unterlagen verwiesen.

Anlagen:

- Lageplan
- Antrag auf Bebauungsplanaufstellung
- Projektskizzen

Historie:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat der Vorlage in seiner Sitzung am 16.03.2021 zugestimmt.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat der Vorlage in seiner Sitzung am 12.04.2021 zugestimmt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen werden im Laufe des weiteren Verfahrens untersucht.