



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0308/2023</b>		Datum: 19.06.2023	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Sn	
<b>Betreff:</b>			
<b>a) Aufhebung Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 101: "Erschließungsfläche Feste Franz am Bahnhof Lützel"</b> <b>b) Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 101: "Urbanes Gebiet und Gewerbegebiet im Bereich der ehemaligen Standortverwaltung/ Feste Kaiser Franz", Lützel</b> <b>c) Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren</b>			
Gremienweg:			
21.07.2023	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen
	TOP öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
11.07.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen
	TOP öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
10.07.2023	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen
	TOP öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 101: „Erschließungsfläche Feste Franz am Bahnhof Lützel“ vom 27.09.2001;
- b) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101: “Urbanes Gebiet und Gewerbegebiet im Bereich der ehemaligen Standortverwaltung/ Feste Kaiser Franz“, Lützel;
- c) gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch - BauGB - die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

### Begründung:

zu a)

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 27.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101: „Erschließungsfläche Feste Franz am Bahnhof Lützel“ beschlossen. Mit der Aufstellung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine großflächige Erschließung der Feste Franz, eine zusätzliche Erschließung des Bahnhofes Lützel und ein erweitertes Parkraumangebot für diesen geschaffen werden. Das Verfahren ruhte u.a. aufgrund für Bahnbetriebszwecke gewidmeter Flächen. Die Ziele haben weiterhin Bestand und werden im Zuge des neu gefassten Aufstellungsbeschlusses weiterverfolgt.

zu b)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.12.2022 die Zielsetzung für die Entwicklung des Gebietes sowie ein Entwicklungsschema für das Gelände der ehemaligen Standortverwaltung Lützel / Feste Franz als Basis für alle weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte beschlossen. Für die Vorbereitung und Umsetzung der Ziele der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die planerischen Zielsetzungen sind im Folgenden kurz erläutert:

Der Bereich des brachliegenden Geländes der ehemaligen Standortverwaltung der Bundeswehr (STOV-Gelände) soll entsprechend der Zielsetzung des beschlossenen ISEKs "Stadtgrün Koblenz-Lützel" öffentlich zugänglich und städtebaulich entwickelt werden, so dass eine nachhaltige Nutzbarkeit und Gestaltqualität für das Umfeld Feste Kaiser Franz erreicht werden kann. Das Gelände grenzt direkt an den Teilbereich "Feste Kaiser Franz" des mit Bundesmitteln geförderten Projektes "Festungsstadt Koblenz" und bietet sowohl großes Grünflächen- und städtebauliches Entwicklungspotenzial als auch Möglichkeiten zur Verbesserung der Erschließungssituation, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr.

Ziel ist es, eine attraktive städtebauliche Entwicklungsfläche zu schaffen die eine Vielzahl an Nutzungspotentialen anbieten soll. Sowohl durch Abriss von Altbestand als auch durch Sanierung von Bestandsgebäuden sollen neue Nutzungen an diesen Ort gebracht werden. Gleichzeitig soll eine großzügige öffentliche Grünfläche entwickelt werden die als verbindendes Element sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch zum höher liegenden neuen Festungspark dient.

Das eigentliche Kernwerk/ Reduit der Feste Kaiser Franz – welches im städtischen Eigentum ist - soll zur Bahnlinie hin freigestellt und mit einer repräsentativen Vorplatzfläche (= Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) versehen werden.

Die denkmalpflegerisch bedeutenden Gebäude sollen erhalten, saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden, andere Gebäude sollen zugunsten von Neubauten oder Freiflächen abgerissen werden. Im Weiteren müssen die Nutzbarkeit und der Bestand detailliert untersucht und bewertet werden, um ggf. Nachnutzungen aufzeigen zu können.

Südlich vom Reduit soll bis zur Mayener Straße ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung MU (Urbanes Gebiet nach § 6a Baunutzungsverordnung(BauNVO)) entwickelt werden. Hier können – sofern aufgrund des Bahnlärms möglich – Wohnungen aber vorrangig Büros, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie soziale, kulturelle und anderen Einrichtungen untergebracht werden.

Nördlich vom Reduit soll ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung GE (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) ausgewiesen werden, welches unterschiedliche Nutzungen wie gewerbliche oder kulturelle Nutzungen ebenso wie Ausstellungs- Probe- oder Werkräume bis hin zu Ausbildungsbereichen ermöglicht.

Wesentlich ist, dass klar definierte Baubänder vorgegeben werden, um gleichzeitig eine durchgängige öffentliche Freifläche als Verbindung zwischen den bestehenden Stadtquartieren, dem Volkspark und dem neuen Festungspark zu schaffen. Die Freiflächen sollen auch als öffentliche Flächen im Eigentum der Stadt Koblenz verbleiben.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 3,9 ha und geht aus dem anliegenden Lageplan zu b und c hervor. Er beinhaltet neben dem Flurstück der ehemaligen Standortverwaltung den Geltungsbereich des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses (Lageplan zu a) wie folgt:

- Angepasste Geltungsbereichsgrenze an das inzwischen neu vermessene und entwidmete Flurstück Gemarkung Neuendorf, Flur 11, Nr. 45/44, dass zur Hälfte bereits als CEF-Ausgleichsfläche dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 307: „Baugebiet Rosenquartier“ zugeordnet ist.
- Südlich davon verläuft die Geltungsbereichsgrenze wie zuvor bis zur Mayener Straße. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird das Flurstück Gemarkung Neuendorf, Flur 11, Nr. 35/5 miteinbezogen. Die Planungen im Bereich der für Bahnbetriebszwecke gewidmeten Flächen (Gemarkung Neuendorf, Flur 11, Flurstück 35/43) werden im Verfahren mit dem Eisenbahnbundesamt und der Deutschen Bahn AG abgestimmt.

zu c)

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt den Geltungsbereich entsprechend der ehemaligen Nutzung als Gemeinbedarfsflächen und Bahnflächen dar.

Der Bebauungsplan entspricht den derzeitigen Planungszielen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans. Dieser stellt den Geltungsbereich im Bereich der Feste Kaiser Franz als Sondergebiet Kultur dar, südlich davon als gemischte Bauflächen, nördlich davon als gewerbliche Bauflächen.

Da der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan noch nicht wirksam ist, ist der wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zu ändern.

Aufgrund der getauschten Sitzungsfolge berät der Haupt- und Finanzausschuss vorbehaltlich der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität.

**Anlagen:**

Lageplan zu a, Lageplan zu b und c

**Finanzielle Auswirkungen:**

Zunächst keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Planverfahren ermittelt und bewertet.

**Historie:**

16.12.2022      BV/0669/2022 - Stadtrat: Beschluss der Zielsetzung für die Entwicklung des Gebietes