



**Koblenz – Magnet am Deutschen Eck:**  
Die Stadt zum Bleiben.

## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0576/2010	<b>Datum:</b>	12.08.2010	
<b>Baudezernent</b>				
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	61.2 B-Plan Ku	
<b>Gremienweg:</b>				
<b>16.09.2010</b>	<b>Stadtrat</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP                      öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
<b>06.09.2010</b>	<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP                      nicht öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
<b>17.08.2010</b>	<b>Fachbereichsausschuss IV</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP                      nicht öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 48 "Hohenfelder Straße/Am Wöllershof/ Fischelstraße/ Weißerstraße" (Ergänzung und Änderung Nr. 1 im beschleunigten Verfahren)</b>			
	a) <b>Aufstellungsbeschluss</b>			
	b) <b>Ermächtigung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages</b>			

### **Beschlussentwurf:**

Der Stadtrat beschließt:

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch – BauGB – die Aufstellung zur Ergänzung und Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 48 „Hohenfelder Straße/ Am Wöllershof/ Fischelstraße/ Weißerstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- b) und ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

### **Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

### **Begründung:**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 48 „Hohenfelder Straße/ Am Wöllershof/ Fischelstraße/ Weißerstraße“ (1980) umschließt u. a. die gewerbliche Nutzung einer ehemaligen Wein- und Sektkellerei einschließlich deren notwendigen Nebengebäude. Seit rd. 10 Jahren wird diese Nutzung nicht mehr ausgeübt. Adäquate und zur Umgebung verträgliche Nutzungen für diesen Bereich konnten seither nicht ermittelt werden.

Mit Antrag auf Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wurde seitens des Versorgungswerkes der Rechtsanwaltskammern Rheinland-Pfalz ein entsprechendes Kauf- und Umnutzungsinteresse des Areals vorgebracht. Die zukünftige mischgebietstypische Nutzung (Wohnen und Dienstleistung) soll die Reaktivierung des ehem. Hauptbaukörpers, einen neuen

Verbindungsbau zwischen v. g. Hauptgebäude und angrenzender Sparkassenbebauung sowie den überwiegenden Rückbau ehemaliger Nebenanlagen im „Innenhof“ zugunsten einer attraktiven Gestaltung als Freifläche einschließlich Stellplatzmöglichkeit beinhalten.

Um die Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen, wird im dargestellten Geltungsbereich (siehe Anlage) die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans notwendig (u. a. Änderung von Gewerbefläche in eine Mischflächennutzung).

Die Änderung des Bebauungsplanes, durch die die Wiedernutzbarmachung einer vorhandenen Gewerbebrache erfolgen soll, 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 der Bebauungsplanänderung liegt mit rd. 4.500 m<sup>2</sup> deutlich unter der zulässigen Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine 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.

#### **Hinweis zur Meilensteinplanung der Stadt Koblenz:**

Der Bebauungsplan ist in der aktuellen Prioritätenliste nicht aufgeführt. Da mit der genannten Entwicklungsabsicht (im Innenstadtbereich) jedoch übergeordnete Ziele der Stadt Koblenz (u. a. innenstadtnahe Wohnraumversorgung, Sicherung und Schaffung von Einzelhandels-/ Dienstleistungsangeboten, wohnumfeld-/gestaltungverbessernde bzw. -aufwertende Maßnahmen,...) gewahrt bzw. verfolgt werden und beabsichtigt ist, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen abzuschließen, können die Voraussetzungen für die Aufstellung des Plans dennoch geschaffen werden.

#### **Anlage/n:**

Lageplan