



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0421/2014		<b>Datum:</b>	13.08.2014			
<b>Baudezernent</b>							
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	61.2 B-Plan MR				
<b>Gremienweg:</b>							
02.10.2014	Stadtrat	<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
22.09.2014	Haupt- und Finanzausschuss	<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
09.09.2014	Fachbereichsausschuss IV	<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. 117 "Straßendurchbruch Metternich", Änderung und Erweiterung Nr. 4</b> <b>a) Aufstellungsbeschluss</b> <b>b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages</b>						

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt,

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. §§ 1 Abs. 8 und 13a Baugesetzbuch –BauGB- die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 117 „Straßendurchbruch Metternich“, Änderung und Erweiterung Nr. 4 im beschleunigten Verfahren und
- b) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

### Begründung:

Die Antragsteller beabsichtigen im Bereich Rübenacher Straße 55,57a, 58 und 58b die Grundstücke einer gemischten Nutzung zuzuführen. Die Flächen sind in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 117 derzeit zum Teil als Gewerbegebiet festgesetzt. Die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 117 gelegenen Flächen sind aktuell nach den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

Durch die Planung/ den Bau der Nordtangente werden Teile der im Bereich der Anschlussstelle Rübenacher Straße durch den Antragsteller genutzten Grundstücksflächen in Anspruch genommen. Insbesondere ist der vorhandene Gebäudekomplex mit Büro und Werkstatt im Zuge des Baus der Nordtangente abzurechen. Grundstücksflächen für eine Fortführung des Betriebs an dieser Stelle stehen dann in dem hierfür notwendigen Umfang nicht mehr zur Verfügung.

Da in dem Umfeld, insbesondere aufgrund der Nähe zu der Universität Koblenz- Landau, eine

hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, wird seitens der Antragsteller angestrebt, auf den Flächen eine Wohnnutzung, kombiniert mit einem Anteil nicht wesentlich störenden Gewerbes anzusiedeln.

Ziel ist es demnach, unter Berücksichtigung einer gemeinsamen Erschließung, die Errichtung von Wohnungen und Apartments zu ermöglichen. Die erforderlichen Stellplätze sollen soweit möglich auf den nicht bebauten Teilen des Grundstücks untergebracht werden, ansonsten in den Gebäuden selbst. Eine abschließende Festlegung soll hierzu allerdings erst nach Vorliegen entsprechender fachplanerischer Bewertungen und Empfehlungen erfolgen. Die geplante Bebauung soll sich in ihrer Kubatur und Gestaltung an der städtebaulich vorhandenen bzw. umgebenden Baustruktur orientieren. Der nicht für Zuwege und Stellplätze benötigte Grundstücksanteil soll hochwertig begrünt werden.

Aktuell ist das Vorhabengebiet als Gewerbegebiet festgesetzt und zu ca. 75% versiegelt.

Durch die geplante Umwandlung der gewerblichen Flächen in eine gemischte Nutzung wird sich der Versiegelungsgrad insgesamt nicht erhöhen.

Zur sachgerechten Bewältigung der aufgrund der Nähe zu der Anschlussstelle der Nordtangente an die Rübenacher Straße zu erwartenden Verkehrslärmauswirkungen ist vorgesehen, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Des Weiteren werden im Zuge des Verfahrens fachplanerische Aussagen hinsichtlich des Artenschutzes sowie der Landespflege/ des Naturschutzes getroffen und in die Planung integriert.

Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung des derzeitigen und in Folge der Realisierung der Nordtangente aufzugebenden Betriebsgeländes. Die Plangebietsfläche sowie die geplante Grundfläche der Nutzungen wird die Grenze von 20.000 qm nicht überschreiten. Des Weiteren kann eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten) ausgeschlossen werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz sind die Flächen derzeit als Gewerbeflächen dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes kann aufgrund des gewählten Verfahrens gemäß § 13a BauGB im Nachgang angepasst werden.

Die Kosten des Verfahrens werden durch die Antragsteller getragen. Hinsichtlich der Kosten- und weiterer Regelungen ist beabsichtigt einen städtebaulichen Vertrag vorzubereiten.

Das Planverfahren ist nicht in der Prioritätenliste enthalten.

**Anlagen:**

Lageplan

Lageplan mit rechtsverbindlichem B-Plan 117

Konzeptionelle Skizze