



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0003/2017/1		Datum:	21.02.2017
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	BPlan/ Sn	
Gremienweg:				
09.03.2017	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	TOP	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
	öffentlich	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen	<input type="checkbox"/>
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 307: Baugebiet "Rosenquartier" - Aufstellungsbeschluss - a) Aufhebung Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 307: "Güterbahnhofsgelände Lützel" und Einstellung parallele Änderung des Flächennutzungsplans b) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 307: Baugebiet "Rosenquartier" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB c) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 307: „Güterbahnhofsgelände Lützel“ und die Einstellung der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans,
- b) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 307: Baugebiet „Rosenquartier“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- c) und ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags.

Begründung:

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 02.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 307: „Güterbahnhofsgelände Lützel“ und die Einleitung der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes als Grundlage für eine städtebauliche Neuordnung und Gestaltung des ehemaligen Güterabfertigungsgeländes* beschlossen.

Zwischenzeitlich ist die Aurelis Asset GmbH, vertreten durch die Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Eschborn (nachfolgend „Aurelis“) als Eigentümerin des Großteils der Grundstücke im Plangebiet an die Stadt Koblenz herangetreten. Als Projektentwicklerin verfolgt Sie das Ziel, zusammen mit der Verwaltung, die gegenwärtig überwiegend brach liegenden Flächen in ein attraktives und innenstadtnahes Wohnquartier umzuwandeln. Damit soll neben dem Ziel der Schaffung benötigten Wohnraums, der Schaffung von Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität, der Herstellung fehlender Fuß- und Radwege-Verbindungen, der Verbesserung des Schallschutzes für die bestehenden Wohnquartiere entlang der Gleise und der konzeptionellen Berücksichtigung des Bahnhofsbereichs auch eine Stärkung des Stadtteilzentrums sowie ein stabilisierender Effekt auf die Sozialstruktur und im Ergebnis

eine Aufwertung des Stadtteils Lützel erreicht werden.

Damit das Plangebiet in die Umgebungsbebauung eingebunden werden kann, ist es erforderlich, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Grundstücke zwischen Bahnhofsvorplatz und Mayener Straße sowie um die Anschlussbereiche zwischen den Straßen „Am Güterbahnhof“ und „Feldstraße“ im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 89: Baugebiet „Andernacher Straße/ Brückenrampe der Balduinbrücke/ Bundesbahngelände/ Rosenstraße“ zu erweitern (s. Anlage 3). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 89 wird teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 307 überplant.

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB dient soll er im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB werden erfüllt:

- Die geplante Grundfläche soll insgesamt weniger als 20.000 m² betragen.
- 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.
- Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

Aus zuvor dargelegten Gründen ist

- a) der vorliegende Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 307: „Güterbahngelände Lützel“ aufzuheben und die Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren einzustellen und
- b) auf Basis der genannten Planungsziele der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 307: Baugebiet „Rosenquartier“ zu fassen.

Zu c) Aurelis hat bereits schriftlich die Übernahme der externen Kosten des Bebauungsplanverfahrens erklärt und ist bereit, sich in einem mit der Stadt Koblenz abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zur Mitwirkung an der Erreichung der Entwicklungsziele zu verpflichten.

Anlagen:

1. Lageplan mit Geltungsbereich der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 307: „Güterbahngelände Lützel“,
2. Lageplan mit Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307: Baugebiet „Rosenquartier“,
3. Übersichtslageplan mit Gegenüberstellung des Geltungsbereichs der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 307: „Güterbahngelände Lützel“, des Geltungsbereichs der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 307: Baugebiet „Rosenquartier“ und des Bereichs der Verdrängung des Bebauungsplans Nr. 89: Baugebiet: „Andernacher Straße/ Brückenrampe der Balduinbrücke/ Bundesbahngelände/ Rosenstraße“.

Historie:

31.01.2017: Beratung im Fachbereichsausschuss FBA IV ohne Beschlussempfehlung

20.02.2017: Beratung im Haupt- und Finanzausschuss HUFA einstimmig mit Beschlussempfehlung und Änderung in der Begründung 1. Absatz, 4. Zeile „Güterbahngelände“ in „Güterabfertigungsgelände“ (siehe *)