



## Beschlussvorlage

|   |  |                                       |                                       |
|---|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Vorlage: <b>BV/0485/2018</b>  |  | Datum: 29.05.2018                     |                                       |
| <b>Baudezernent</b>   |  |                                       |                                       |
| Verfasser:  | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | Az.: 61.2 BPlan/Alt                   |                                       |
| <b>Betreff:</b>   |  |                                       |                                       |
| <b>Bebauungsplan Nr. 65a "Quatiersentwicklung Rauental/Goldgrube, Bahnhofpunkt Verwaltungszentrum II, Teilbereich Nord"</b> |  |                                       |                                       |
| <b>-Entwurfs- und Offenlagebeschluss-</b>   |  |                                       |                                       |
| Gremienweg:   |  |                                       |                                       |
| 19.06.2018  | Fachbereichsausschuss IV                   | <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  |                                       | ohne BE<br>abgesetzt<br>geändert      |
|   | öffentlich                                 |                                       |                                       |

### Beschlussentwurf:

Der Fachbereichsausschuss IV –FBA IV– beschließt

- a) den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 65a „Quatiersentwicklung Rauental/Goldgrube, Bahnhofpunkt Verwaltungszentrum II, Teilbereich Nord“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch –BauGB– und
- b) die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags.

### Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65a wurde durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 13.11.2015 gefasst. Der Konzeptionsbeschluss wurde am 06.12.2016 im Fachbereichsausschuss IV gefasst – die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 30.03.2017. Gegenüber dem Konzeptionsbeschluss wurde der Geltungsbereich nun in zwei Teilbereiche (Nord und Süd) aufgeteilt. Die Teilung erfolgte vor dem Hintergrund, dass für den Teilbereich Süd derzeit keine Flächenverfügbarkeit besteht – die Stadt hat das fragliche Grundstück bisher nicht von der Deutschen Bahn erworben und ein Kauf des Grundstücks ist nach derzeitigem Kenntnisstand zumindest kurzfristig nicht absehbar. Die im südlichen Teilbereich nicht gesicherte Flächenverfügbarkeit und weiterhin bestehende Widmung als Bahnfläche steht einer erfolgreichen Weiterführung des gesamten Bebauungsplanverfahrens entgegen – der Bebauungsplan wäre nicht umsetzbar. Um dennoch, die übrigen Planungsziele im Teilbereich Nord, insbesondere auch unter Berücksichtigung der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Koblenz, kurzfristig erreichen zu können, erfolgte die Aufteilung des ursprünglichen Geltungsbereichs. Das Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich Süd soll weitergeführt werden, sobald die Flächenverfügbarkeit geregelt oder zumindest absehbar ist.

Bezüglich der Planungsinhalte und -ziele für den Teilbereich Nord wird auf die in der Anlage beigefügten Bebauungsplanunterlagen verwiesen.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden erfüllt:

- Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans 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.

Unabhängig davon werden vorliegend die Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB lediglich im Hinblick auf eine Änderung des Flächennutzungsplans in Anspruch genommen (Dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen). Aufgrund der bedeutsamen Eidechsenpopulation im Geltungsbereich und der damit verbundenen hohen Anforderungen an die Eingriffskompensation in Bezug auf den Artenschutz erfolgt jedoch **kein Verzicht** auf eine Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht, ergänzende Ausgleichsmaßnahmen oder die frühzeitige Bürger und Behördenbeteiligung. Diese Verfahrensschritte und Leistungen werden vorliegend auf freiwilliger Basis durchgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch für den ursprünglichen Geltungsbereich (Teilbereich Nord und Süd) eingegangenen Stellungnahmen wurden auf ihre Relevanz/Auswirkungen für den Teilbereich Nord geprüft und im vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanunterlagen, soweit erforderlich, berücksichtigt/integriert.

Es ist geplant mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Aus vertragsrechtlichen Gründen soll die öffentliche Auslegung des Entwurfs erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags durchgeführt werden.

**Anlage/n:**

Satzung, Lageplan, Bebauungsplanzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung, Umweltbericht