



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0019/2019		Datum: 10.01.2019	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 BPlan/Ku	
Betreff:			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 316 "Wohn- und Hotelentwicklung Stolzenfels"			
a) Aufhebungsbeschluss			
b) Einleitungsbeschluss			
c) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines Durchführungsvertrages			
Gremienweg:			
21.02.2019	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
11.02.2019	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
29.01.2019	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 316 „Seniorenresidenz Stolzenfels“ vom 25.07.2014
- b) gemäß § 12 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – die Einleitung (Aufstellung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 316 "Wohn- und Hotelentwicklung Stolzenfels" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB
- c) und ermächtigt die Verwaltung hinsichtlich der Planungsleistungen, Durchführungsfristen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen im Hinblick auf die Vorbereitung eines Durchführungsvertrages.

Begründung:

Auf Grundlage des Antrages des Vorhabenträgers soll das Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet werden. Der Vorhabenträger hat sich in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten, die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Regelungen umzusetzen. Über den Antrag auf Einleitung des Verfahrens ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden (§ 12 Abs. 2 BauGB).

In der nächsten Sitzung (Termin noch nicht bekannt) des Ortsbeirates Stolzenfels wird über die Beschlussvorlage beraten. Über das Ergebnis der Beratung im Ortsbeirat wird mündlich unterrichtet.

Planungsanlass:

Die mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan am 25.07.2014 gefasste Zielsetzung zur Etablierung einer Seniorenresidenz konnte in der Vergangenheit nicht auf ausreichendes Begehren potentieller Betreiber stoßen. Die mit den Vorgaben des UNESCO Welterbe Oberes Mittelrheintal einhergehenden Anforderungen zur Gebäudekubatur, in Verbindung mit der örtlichen Lage, wurden zumeist als Aus-

schlusskriterium herangezogen; Die sich hieraus ergebende ökonomisch zu betrachtende Anzahl möglicher Betreuungs-/Pflegeeinheiten im Zusammenhang mit den technischen, verwaltenden und sozialen/gemeinschaftlichen Anforderungen an eine solche Einrichtung bzw. ein funktionierendes Raumprogramm, ließen sich derart kaum darstellen.

Mitte 2018 wurde durch einen Projektentwickler Kontakt mit der Verwaltung aufgenommen, um die Idee einer Hotelentwicklung sowie eines Wohnprojektes am Standort vorzustellen. Nach zwischenzeitlich erfolgter Abstimmung zu den Rahmenbedingungen (u. a. Vorgaben des Welterbes) wurde im November 2018 eine weitergehende Visualisierung der Planungsintention bei der Verwaltung präsentiert, die nach ausstehender Abstimmung mit der Stadt und der Denkmalschutzbehörde (GDKE) weiterverfolgt werden soll.

(zwischenzeitlich geänderte bzw. aktuelle) Planungsziele:

Innerhalb des zukünftigen Geltungsbereich ist die Entwicklung eines Hotels sowie eines Wohnprojektes vorgesehen.

Das künftige Plangebiet ist durch die Rhenser Straße (Bundesstraße 9) sowie südlich des Geltungsbereiches durch den Waldweg, der im weiteren Verlauf als fußläufige Verbindung zur Schlossanlage Stolzenfels führt, verkehrlich gut angebunden. Um diese Erschließung zu sichern und eine Entwicklung des Fußweges entlang der Rhenser Straße zu ermöglichen, sollen die betroffenen Verkehrsflächen ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden sich Waldflächen. Diese sollen im Großteil (bis auf einzelne Hangsicherungsmaßnahmen) erhalten bleiben und auch künftig zum dauerhaften Erhalt festgesetzt werden.

Die bauliche Anlage des Hotelgebäudes soll mit einer Höhe von max. 20,80 m und max. 5 Vollgeschossen errichtet werden. Die Wohngebäude werden aufgrund ihrer Lage im Hang und einer somit geplanten Staffelung der beiden Wohnblöcke mit einer Höhe von jeweils max. 10 m und max. 3 Vollgeschossen errichtet werden, sodass die rückwärtige Wohnbebauung in der Gesamthöhe das Hotelgebäude nicht überschreiten wird.

Verfahren:

Um das geplante Vorhaben städtebaulich umsetzen zu können, sollen im Einvernehmen mit den o. a. Behörden die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geschaffen werden.

Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung eines Verfahrens nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ liegen vor, da

- der Bebauungsplan bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan der Innenentwicklung und Wiedernutzung der o.a. Baugrundstücke dienen.
- aufgrund der bereits planungsrechtlich zulässigen Bestandsversiegelung hier die maßgebliche Grenze des § 13a (1) Nr. 1 BauGB unterschritten wird (weniger als 20.000 m² zusätzlicher Inanspruchnahme/Versiegelung, kein Erfordernis einer überschlägigen Umweltprüfung),
- eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) nicht im Plangebiet oder dessen Umfeld liegen und somit planungsbedingt nicht tangiert werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, welcher die Fläche überwiegend als Wohnbaufläche darstellt, soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Anlage/n:

Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 316 „Wohn- und Hotelentwicklung Stolzenfels“

Historie:

Aufstellungsbeschluss, alt bzw. aufgehoben: Stadtrat 25.07.2014