



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0073/2019</b>		Datum: 28.01.2019	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Alt	
<b>Betreff:</b>			
<b>Bebauungsplan Nr. 73 "Quartier am Rauentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof"</b>			
<b>a) Aufhebung Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 73 Teil A "Bereich Nutzviehhof und an der Peter-Klößner-Straße"</b>			
<b>b) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 73 "Quartier am Rauentaler Moselbogen - ehemaliger Nutzviehhof" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB</b>			
<b>c) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags</b>			
Gremienweg:			
28.03.2019	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
18.03.2019	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
19.02.2019	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. 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. 73 Teil A „Bereich Nutzviehhof und an der Peter-Klößner-Straße“ vom 10.11.2011,
- b) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen – ehemaliger Nutzviehhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- c) und ermächtigt die Verwaltung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags.

### Begründung:

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 10.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 Teil A „Bereich Nutzviehhof und an der Peter-Klößner-Straße“ als Grundlage für die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Nutzviehhofgeländes beschlossen.

Seit dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2011 haben sich die Rahmenbedingungen im Plangebiet geändert. Aus der ursprünglichen Gesamtfläche des ehemaligen Nutzviehhofs wurden entlang der Peter-Klößner-Straße zwei Teilflächen herausgelöst. Für die beiden Teilflächen wurden zwischenzeitlich Genehmigungen für jeweils ein Bürogebäude erteilt (gemäß den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB –Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile–). Auf der südlichen Fläche wurde das Gebäude bereits errichtet, das Bürogebäude auf der nördlichen Teilfläche befindet sich derzeit im Bau. Für diese beiden Teilflächen besteht daher kein Planungserfordernis mehr und der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurde auf die bisher noch unbebauten Teilflächen des ehemaligen Nutzviehhofgeländes zurückgenommen (vgl.

Anlage: Lageplan). Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,1 ha.

Die Koblenzer Wohnbau GmbH beabsichtigt nun auf dieser Fläche ein Wohnbebauprojekt, bestehend aus insgesamt sieben Baukörpern, zu realisieren. Die derzeitigen Planungen sehen im südlichen Teil des Geländes einen 4-geschossigen Winkelbau vor. Im Osten ist eine ebenfalls 4-geschossige Zeilenbebauung vorgesehen. Im Westen ist eine aufgelockerte Bauform mit 3-geschossigen Punkthäusern mit Staffelgeschoss geplant. Insgesamt können in dem neuen Wohnquartier ca. 100 barrierefreie Wohneinheiten entstehen. Um den ruhenden Verkehr vollständig aus dem Innenbereich des Quartiers herauszunehmen soll an der südlichen Grundstücksgrenze eine Parkpalette mit ca. 90 KFZ-Stellplätzen errichtet werden. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine von der Peter-Klößner-Straße ausgehenden Stichstraße. Die genauere Vorhabenbeschreibung und der Konzeptentwurf sind der Anlage zu entnehmen. Die Koblenzer Wohnbau beabsichtigt in dem Quartier eine Quote von 30% für den sozialen Wohnungsbau zu erfüllen.

Der Fachbereichsausschuss IV hat in seiner Sitzung am 18.12.2018 dem Konzeptentwurf der Koblenzer Wohnbau GmbH für die wohnbauliche Entwicklung des „Quartiers am Moselbogen“ bereits zugestimmt (BV/1147/2018).

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

- die geplante Grundfläche soll weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen
- durch die Aufstellung 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
- gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst

Hinsichtlich weiterer Regelungen (u.a. Stellplatzanzahl, Infrastruktur für E-Mobilität, sozialer Wohnungsbau) soll mit der Koblenzer Wohnbau ein städtebaulicher Vertrag vorbereitet werden.

#### **Anlagen:**

- Lageplan
- Städtebauliches Konzept der Koblenzer Wohnbau GmbH
- Erläuterung zum städtebaulichen Konzept