

CS Asset Management GmbH, Promenadestraße 2, 87527 Sonthofen

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Amtsleitung
Herrn Frank Hastenteufel
Postfach 20 15 51
56015 Koblenz

Vorab per E-Mail

Unser Zeichen
Christian Seitz/fm

03.05.2019

Vorhaben Koblenzer Brauerei – Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 330. Antrag.
Das Gespräch zwischen Herrn Kuntze und Prof. Moench am 29. April 2019

Sehr geehrter Herr Hastenteufel,
sehr geehrter Herr Kuntze,

mit Schreiben/E-Mail vom 17. April 2019 haben Sie uns über das weitere Vorgehen im Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nummer 330 „An der Königsbach“ informiert und einen Vorschlag zum weiteren Vorgehen unterbreitet. Dies greife ich gerne auf. Ich bitte darum, eine förmliche **Beschlussvorlage für den Aufstellungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nummer 330 auszuarbeiten und in die vorbereitende Sitzung des Fachbereichsausschusses IV (FBA IV) am 17. Mai 2019 einzubringen. Den erforderlichen **Antrag** stelle ich hiermit.

Zur Begründung nehme ich Bezug auf die vielen Vorgespräche, die wir mit Ihnen als Vertreter der Stadtplanung und weiteren Amtsträgern der Stadt einschließlich Oberbürgermeister Langner, dem beigeordneten Herrn Flöck und weiteren Vertretern der Stadtplanung und Wirtschaftsförderung hatten. Gemeinsam mit dem von mir eingeschalteten Planungsbüro AS+P, namentlich Dr. Denkel, haben wir uns auch schon inhaltlich Gedanken über das Planungskonzept gemacht und eine gemeinsame Vorstellung entwickelt, zuletzt in der Besprechungsrunde am 26. Februar im Stadtplanungsamt. Im Nachgang hierzu hatten wir dem Fachbereichsausschuss IV in der Sitzung am 19. März das Konzept durch Dr. Denkel präsentiert. Zahlreiche Mitglieder des Fachbereichsausschusses und des Stadtrates sowie Amtsträger der Stadt haben inzwischen das Gelände besichtigt, und zwar sowohl die Brauerei und das Lagergebäude wie auch den östlich der B 9 und der Bahntrasse gelegenen Bereich.

Zum Vorhaben noch einmal zusammenfassend: Zum einen ist beabsichtigt, das Brauereigelände im Kernbereich weiterzuentwickeln, um die Zukunftsfähigkeit der Brauerei zu sichern. Ich plane daher, die Kühlaggregate und die Lagertanks für das gekühlte Bier aus dem –nach einer grundsätzlichen Prüfung der technischen Machbarkeit –bisherigen Lagergebäude (vier Stockwerke) zu entfernen und unter Verwendung neuester Technik neue Anlagen westlich angrenzend an das eigentliche Brauhaus

zu errichten. Dadurch wird das 14 geschossige Lagergebäude mit Ausnahme der Brauereigaststätte frei. Das Gebäude soll – voraussichtlich – in ein Hotel mit neuer Fassade umgebaut werden und gegebenenfalls mit hotelnahen Nutzungen sinnvoll ergänzt werden. Die massive bauliche Grundstruktur eignet sich hierfür. Parallel hierzu soll das östlich an die B 9/Bahntrasse angrenzende Gelände – es diene insbesondere Lagerzwecken und der Unterbringung von Mitarbeiterwohnungen – als Wohngebiet entwickelt werden. Gegebenenfalls könnte hier punktuell auch eine wohnverträgliche Mischgebiets-Nutzung erfolgen, etwa im Hinblick auf Dienstleister oder sonstiges das Wohnen nicht störendes Gewerbe. Das bedarf auch meinerseits noch der Prüfung und hängt wesentlich von der Nachfrage ab. In Anlehnung an das Bebauungskonzept von AS+P stelle ich mir eine mehrgeschossige Bebauung vor, die voraussichtlich parallel zur Bahntrasse ihren höchsten Punkt erreicht und zum Rhein hin abfällt. Südlich der schon vorhandenen Brücke über die B 9 und die Bahngleise ist als Punkthaus auch eine höhere Bebauung denkbar. Dabei gilt es natürlich auf die Sensitivität der Umgebung Rücksicht zu nehmen. Es hat sich aber gezeigt, dass das geplante Wohngebiet aufgrund seiner hervorgehobenen Lage am (neuen) Ortseingang von Koblenz durchaus mit einer gewissen Verdichtung entwickelt werden kann. Das von AS+P entwickelte Plankonzept geht von etwa 36.000 qm Geschossfläche aus. Ich bin mir bewusst – und darüber haben wir auch gesprochen –, dass insoweit noch einige Sachthemen zu bewältigen sind. Das gilt etwa für die verkehrliche Seite und die Erschließungsfrage, für die Lärmimmissionen und für die Fragen des Hochwasserschutzes. Auch sind etwaige naturschutzrechtliche Fragen zu klären. All das geschieht im Rahmen der Bauleitplanung und der Einbindung von Fachgutachtern. Auch das Weltkulturerbe wird zu berücksichtigen sein. Ein erstes Gespräch ist insoweit avisiert.

Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 330 „An der Königsbach“ haben wir dieser Tage gesprochen. Er nimmt zum Teil Bezug auf die Eigentumsgrenzen. Ich rege an, den unmittelbar an den Rhein angrenzenden Ufer- und Böschungsbereich auszuklammern und an der östlichen Seite auf den Fahrradweg Bezug zu nehmen. Über die genaue Grenzziehung werden wir uns in den nächsten Tagen noch abstimmen. Das weitere Verfahren der Bauleitplanung sollte in zwei Abschnitte gesplittet werden. Und zwar in den Bereich östlich der B 9 / Bahntrasse (Teilgebiet I - Wohngebietsentwicklung) und in den Bereich westlich der B 9 (Teilgebiet II - Brauereigelände). In beiden Bereichen stellen sich (auch planungsrechtlich) sehr unterschiedliche Themen, die es möglicherweise zweckmäßig erscheinen lassen, die Bebauung des Teilbereiches II vorzuziehen. Sofern hier eine gewerbliche Nutzung erfolgt – was ja im Hinblick auf die geplante neue Konfiguration der Kühlanlagen und –tanks der Fall ist, ebenso etwa bezüglich des Hotelgebäudes – stellt sich die Frage, ob hier überhaupt ein Bebauungsplan erforderlich ist oder ob die Entwicklung über § 34 BauGB gesteuert werden kann. Diese Bebauung könnte und sollte auf der Zeitachse rasch realisierbar sein.

Für ergänzende Fragen stehe ich jederzeit zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Seitz