



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0874/2019		Datum: 24.10.2019	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Alt	
Betreff:			
Bebauungsplan Nr. 51 "Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße", Änderung Nr. 17 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB			
a) Aufstellungsbeschluss			
b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags			
Gremienweg:			
13.12.2019	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
02.12.2019	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
12.11.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<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) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. §§ 1 Abs. 8 und 13a Baugesetzbuch – BauGB – die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Löhrstraße / Löhrrondell / Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 17 im beschleunigten Verfahren
- b) und ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags.

Begründung:

Die Mirach Grundstücksentwicklung und Beteiligung GmbH & Co. KG aus Wachtendonk (nachfolgend Investor genannt) hat die Absicht an die Stadtverwaltung Koblenz herangetragen auf den Grundstücken Löhrstraße 28 – 30 (nach Abriss des Gebäudebestandes bis Oberkante Deckenplatte Kellergeschoss) den Neubau eines bis zu sechsgeschossigen Geschäftshauses vorzunehmen.

Das Gebäude soll vollumfänglich als Geschäftshaus (für Handels-, Hotel- und Büronutzungen) verwendet werden. Geplant ist eine Hotelnutzung mit ca. 180 Zimmern (auf drei Geschossen), ein Geschoss mit Büroflächen. Im Erdgeschoss ist eine Handelsnutzung vorgesehen. Die Anbindung der Tiefgarage sowie eine Andienung der Handelsflächen (bestehender Gemeinschaftshof) sollen über die Hohenfelder Straße erfolgen. Weitere Angaben zum geplanten Vorhaben können dem anliegenden Antrag auf Änderung des Bebauungsplans entnommen werden.

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 51 „Löhrrondell, Löhrstraße, Hohenfelder Straße“, Änderung Nr. 14, die 1996 rechtsverbindlich wurde. Das damals geplante Vorhaben wurde dann allerdings nicht realisiert.

Im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Änderung Nr. 14 gelten im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- MK (Kerngebiet)
- Geschlossene Bauweise
- GRZ 1,0
- Zwingend 5 Vollgeschosse entlang der Hohenfelder Straße und der Löhstraße
- Mindestens 5, höchstens 8 Vollgeschosse entlang der Straße Am Wöllershof
- Maximal 2 Vollgeschosse (im Bereich und südlich des Gemeinschaftshofs)
- Straßenseitige Baulinien, rückwärtige Baugrenzen
- Partielle Dach- und Fassadenbegrünung

Bereits am 23.10.2018 befasste sich der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung (ABL) mit dem nun geplanten Vorhaben des o.g. Investors und den hierfür erforderlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51, Änderung Nr. 14. In der Sitzung wurden Abweichungen „vom Verlauf der festgesetzten Baulinie im Bereich der Kreuzung Am Wöllershof - Hohenfelder Straße“ und einer „teilweisen Überschreitung der hofseitigen Baugrenze auf der Ebene des Staffelgeschosses (5. OG)“ zugestimmt. Im Zuge der Planungsfortschreibung durch den Investor wurde zwischenzeitlich ersichtlich, dass weitere Abweichungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51, Änderung Nr. 14 erforderlich sind, für die ggf. keine weiteren Befreiungsvoraussetzungen nach § 31 BauGB vorliegen.

Da weder der Gebäudebestand noch das Vorhaben aktuell aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vollumfänglich entwickelbar sind, soll daher der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51 Änderung Nr. 14 durch dessen 17. Änderung an den o.a. neuen städtebaulichen Zielen angepasst werden. Das Änderungserfordernis beschränkt sich dabei nicht nur auf das Vorhabengrundstück selbst. Im Hinblick auf die Konkretisierung der Höhenfestsetzungen im Plangebiet, zur besseren Nachvollziehbarkeit und planerischen Klarheit sowie ggf. weiteren Regelungsbedarfs im gesamten Blockbereich, überplant die 17. Änderung den gesamten Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Änderung Nr. 14.

Die Änderung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB –Bebauungspläne der Innenentwicklung– erfolgen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen – voraussichtlich (s.u.) – vor, da

- es sich um eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Innenentwicklung handelt,
- aufgrund der Größe des Geltungsbereiches (weniger als 20.000 m²) kein Erfordernis einer überschlägigen Umweltprüfung gemäß Anlage 2 BauGB besteht,
- 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 und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist aber auf Grund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien der Nachweis zu führen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens (hier Kriterium Bettenzahl und Zulässigkeit großflächiger Einzelhandel) begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen würde.

Um die vorhabenbezogenen verkehrlichen / umweltrelevanten Belange im Rahmen der o.a. Vorprüfung des Einzelfalls und im weiteren Bebauungsplanverfahren angemessen zu erfassen und bewerten zu können, sollen im Aufstellungsverfahren eine vorhabenbezogene Verkehrsuntersuchung, eine schalltechnische Untersuchung und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt werden.

Im Antrag auf Bebauungsplanänderung hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Kosten für Planungsleistungen und Gutachten zu tragen.

Die Größe des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 0,7 ha.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Anlagen:

- Lageplan
- Antrag auf Bebauungsplanänderung mit Vorhabenskizze