



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0409/2023		Datum: 30.08.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Alt	
Betreff:			
Bebauungsplan Nr. 347 "Projektentwicklung auf dem Postgelände - Blücherstraße, Rauental"			
Gremienweg:			
16.11.2023	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
06.11.2023	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
19.09.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<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) gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 347 „Projektentwicklung auf dem Postgelände – Blücherstraße, Rauental“ im beschleunigten Verfahren und
- b) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags.

Begründung:

Die ARE Koblenz GmbH als Eigentümerin des Flurstücks Gemarkung Rauental, Flur 5, Flurstück 89/16 (Blücherstraße 10-12) hat mit Schreiben vom 30.08.2023 unter Berücksichtigung und auf Grundlage der bisherigen Gespräche und Abstimmungen die Absicht an die Verwaltung herangetragen, das bisher gewerblich, insbesondere durch Lager / Logistik (Deutsche Post) genutzte Grundstück einer Neuentwicklung zuzuführen und hierfür neu zu strukturieren. Das zentral in Koblenz gelegene Grundstück soll im Sinne des planerischen Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit einem zukunftsfähigen und nachhaltigen Nutzungskonzept belegt werden. Ziel ist die Schaffung eines städtebaulichen Übergangs zwischen den, insbesondere im östlichen Bereich, angrenzenden Wohnnutzungen und den Zentralen verschiedener Bundes- und Landesämter sowie des Krankenhauses Marienhof Koblenz im Westen. Es ist eine Nutzungsmischung aus Wohnungen, Gewerbe und Büronutzung in mehrgeschossigen Gebäuden geplant.

Gegenwärtig steht der jeweilige Anteil der Nutzungsmischung noch nicht fest. In Abhängigkeit der Konkretisierung der Planung und der späteren, tatsächlich verfolgten Nutzungsmischung ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu prüfen, ob ein Urbanes Gebiet nach § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden soll. Ggf. kann die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO – unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange der angrenzenden Wohnnutzungen – ebenfalls eine Option darstellen, wenn im Zuge der weiteren Plankonkretisierung eine anteilige wohnbauliche Nutzung nicht weiterverfolgt wird.

Die ersten städtebaulichen Überlegungen und Entwürfe wurden bereits am 12.05.2023 dem

Gestaltungsbeirat vorgestellt. Hierbei wurde bislang von einer Geschossfläche in Höhe von rund 30.000 m² ausgegangen. Ob dieser Dichtewert zum Maß der baulichen Nutzung am Standort verträglich mit den umliegenden Strukturen (Wohnnutzungen) realisiert werden kann ist im weiteren Bebauungsplanverfahren ebenfalls zu prüfen

Das Plangebiet ist im Bestand vollflächig versiegelt und ist unter anderem mit einem ca. 2.600 m² großen Flachdachbau (Briefverteilungszentrum) der Deutschen Post AG bebaut. Die bestehende Bebauung soll zurückgebaut werden, wobei die Deutsche Post in modifizierter Form ggf. am Standort bleiben soll. Entsprechende Grün- und Freiraumstrukturen sollen eingeplant und für den ruhenden Verkehr ein Stellplatzkonzept entwickelt werden. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sind ein zeitgemäßes Regenwassermanagement und Dachbegrünungsmaßnahmen Bestandteil der Planung.

Unter Berücksichtigung der genannten Planungsziele sollen nun mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 347 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der Liegenschaft geschaffen werden. Die Größe des Plangebiet beträgt ca. 13.300 m².

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz als Sonderbaugebiet dargestellt. Eine entsprechende Änderung, bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans, ist somit gegebenenfalls notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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:

- Es wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt.
- 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.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Der Flächennutzungsplan kann bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird extern bearbeitet und durch den Vorhabenträger finanziert. Im Antrag auf Bebauungsplanaufstellung hat sich der Investor bereit erklärt die Kosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren zu tragen. Hinsichtlich weiterer Kostenregelungen soll mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Anlagen:

Lageplan

Finanzielle Auswirkungen:

Keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Laufe des weiteren Verfahrens untersucht und bewertet.