



# Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0550/2023</b>		Datum: 27.09.2023	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Wer	
<b>Betreff:</b>			
<b>Aufstellungsbeschluss zur Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 71d "Haupt- und Schulzentrum Karthause" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB</b>			
Gremienweg:			
16.11.2023	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
06.11.2023	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
31.10.2023	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 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71d „Haupt- und Schulzentrum Karthause“, Änderung Nr. 3, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB,
- b) und ermächtigt die Verwaltung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

## Begründung:

Das Bestandsgebäude in der Simmerner Straße 134 wird derzeit vom Studierendenwerk Koblenz über einen mit der Grundstückseigentümergeinschaft geschlossenen Mietvertrag als Studierendenwohnheim genutzt. Im Januar 2018 wurden dem Studierendenwerk durch die Eigentümergeinschaft Vorschläge für eine Mietvertragsfortführung unterbreitet. Die Vorschläge wurden im Mai 2018 durch das Studierendenwerk schriftlich abgelehnt. In verschiedenen Gesprächen der Folgejahre wurde seitens des Studierendenwerks Koblenz wiederholt angekündigt, den bestehenden Mietvertrag zum 30.09.2024 auslaufen zu lassen. Der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag wurde schriftlich durch das Studierendenwerk fristgerecht zum 30.09.2024 gekündigt.

Da das bestehende Gebäude – derzeitige Nutzung als Studierendenwohnheim – modernisierungsbedürftig ist und keine Fortführung der Nutzung als Studierendenwohnheim absehbar ist, wird von der Grundstücksgemeinschaft beabsichtigt durch Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen das Gebäude dem regulären Wohnungsmarkt in Form einer nicht-zweckgebundenen Wohnnutzung zuzuführen.

Da der in diesem Bereich rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 71d „Haupt- und Schulzentrum Karthause“, rechtsverbindlich seit 10.07.1981, für das Gebäude die Gemeinbedarfsnutzung „Studentenwohnheim“ innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf festsetzt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich erforderlich.

Mit der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans sollen die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden, das bisher als Studierendenwohnheim genutzte Gebäude einer nicht-zweckgebundenen Wohnnutzung zuzuführen. Es ist geplant für die Art der Nutzung in dem genannten Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 3 ist etwa 0,73 ha groß und lässt sich dem beigefügten Lageplan entnehmen.

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar 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 beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
- 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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

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 Regelungen (u. a. Planungsleistungen, Kostenübernahmeregelungen) soll mit der Grundstückseigentümergeinschaft ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

#### **Anlage:**

- 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.