



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0186/2024		Datum: 25.03.2024	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Alt	
Betreff:			
Bebauungsplan Nr. 302 "Infrastrukturgebäude Stolzenfels", Änderung Nr. 1			
- Aufstellungsbeschluss -			
Gremienweg:			
16.05.2024	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
06.05.2024	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
16.04.2024	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 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 302 „Infrastrukturgebäude Stolzenfels“, Änderung Nr. 1 im beschleunigten Verfahren.

Begründung:

Das Schloss Stolzenfels samt seiner Parkanlage ist einer der touristischen Hauptanziehungspunkte im oberen Mittelrheintal. Es liegt ca. 70 Höhenmeter oberhalb des Koblenzer Ortsteils Stolzenfels und ist ausschließlich fußläufig zu erreichen, da am Schloss nur sehr wenige Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Lediglich Besucher mit einem Behindertenausweis dürfen mit dem Auto hinauffahren und dieses oben abstellen.

Im Jahr 2010 wurde der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 302 rechtsverbindlich. Mit dem Ursprungsbebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Infrastrukturgebäudes mit den Funktionen „Parken“, „technische Infrastruktur“ und „Lagerraum“ geschaffen. Mit Zuordnung zum Schloss sollten hier die notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen bereitgestellt werden. Tatsächlich errichtet wurde bislang ein eingeschossiges Infrastrukturgebäude (Parkdeck) mit 25 Stellplätzen, Lagerraum und Toilettenanlage. Die ursprünglichen Planungen für ein partiell aufgesetztes zweites Geschoss mit kleiner Orangerie, Nebenräumen und einer Parkfläche mit einer Pergola-Konstruktion wurden nicht umgesetzt und sollen auch nicht weiterverfolgt werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 302 setzt ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Infrastrukturgebäude“ fest. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung eines Gebäudes bis zu einer Höhe von 71,10 m ü NHN zulässig. Untergeordnete Bauteile und notwendige technische Anlagen dürfen die v.g. Höhe bis zu einer maximalen Höhe von 75,30 m ü NHN überschreiten.

Der Schlossbetrieb hat in den letzten Jahren gezeigt, dass die Nutzungsanforderungen modifiziert werden mussten, was zu einem umfangreicheren Raumprogramm gegenüber den ursprünglichen Planungen führt. Zielsetzung ist, auf der oberen Geschossebene eine größere Orangerie mit dazugehörigen Nebenräumen und einen Besucher-Servicepoint zu errichten sowie eine temporäre

gastronomischen Nutzung zu ermöglichen, um einen deutlich erkennbaren Empfangscharakter für die Schlossbesucher zu schaffen – insbesondere auch im Hinblick auf die bevorstehende Bundesgartenschau im Jahr 2029. Diese Zielsetzungen sind nicht aus dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 302 entwickelbar. Es bedarf daher der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Insbesondere wird eine Anpassung der Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe erforderlich werden, auch der Katalog der zulässigen Nutzungen (u.a. in Bezug auf die geplante gastronomische Nutzung) wird zu prüfen und ggf. anzupassen sein.

Unter Berücksichtigung der sensiblen Lage des Plangebiets innerhalb des Welterbes Oberes Mittelrheintal, wurde vom Land in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein Wettbewerbsverfahren für die Erweiterung/ Umbau des Infrastrukturgebäudes durchgeführt. In der anliegenden Projektskizze findet sich der 1. Preisträger des Wettbewerbsverfahrens. Der Architektorentwurf umfasst ein steinernes Sockelgeschoss mit einem aufgesetzten Glasbau (Orangerie; vgl. Anlage Projektskizze). Der Entwurf des Wettbewerbssiegers soll für das Bebauungsplanänderungsverfahren als Grundlage herangezogen werden.

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 und 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 § 30 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1.300 m². Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan.

Die Beschlussvorlage wird in der Sitzung des Ortsbeirates Stolzenfels am 04.04.2024 behandelt. Über das Ergebnis wird in der Sitzung des ASM mündlich unterrichtet.

Anlage:

Lageplan, Projektskizze

Finanzielle Auswirkungen:

Keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen, da es sich um ein Landeprojekt handelt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Werden im weiteren Bebauungsplanverfahren untersucht und dargelegt.