



# Beschlussvorlage

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| Vorlage: <b>BV/0272/2024</b>   |  | Datum: 29.04.2024   |  |
| <b>Dezernat 4</b>  |  |   |  |
| Verfasser:   | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung   | Az.: 61 AL / 61.2 BPlan   |  |
| <b>Betreff:</b>  |  |   |  |
| <b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 330 "An der Königsbach" - Teilbereich A - Aufstellungsbeschluss</b> |  |   |  |
| Gremienweg:  |  |   |  |
| 16.05.2024   | Stadtrat                                     | <input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> verwiesen | <input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis<br><input type="checkbox"/> vertagt |
|  | TOP öffentlich                               | <input type="checkbox"/> Enthaltungen   | <input type="checkbox"/> Gegenstimmen  |
| 06.05.2024   | Haupt- und Finanzausschuss                   | <input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> verwiesen | <input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis<br><input type="checkbox"/> vertagt |
|  | TOP öffentlich                               | <input type="checkbox"/> Enthaltungen   | <input type="checkbox"/> Gegenstimmen  |
| 14.05.2024   | Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität | <input type="checkbox"/> einstimmig<br><input type="checkbox"/> abgelehnt<br><input type="checkbox"/> verwiesen | <input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis<br><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 Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 330a „An der Königsbach“, Änderung Nr. 1

## Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 330a „An der Königsbach“ wurde 2022/2023 als Teilbereich des Gesamtplanes Nr. 330 über das Gelände der ehemaligen Koblenzer Brauerei für das dort geplante Wohngebiet zur Rechtsverbindlichkeit geführt. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 330a erfolgte nach der Genehmigung der parallelen Flächennutzungsplanänderung schließlich am 1.8.2023, da vorher in einem Umweltvertrag noch wesentliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vertraglich zu vereinbaren waren. Der Bebauungsplan Nr. 330a war damals vom Stadtrat als schlanker Bebauungsplan, mit einer hohen Flexibilität der Festsetzungen, allerdings im Zusammenspiel mit und im Vertrauen auf noch zu vereinbarende städtebauliche Durchführungsverträge insbesondere zu den Themenfeldern Erschließung, Mobilitätskonzept, Wohnraumkonzept, Energie- und Klimaanpassungskonzept und Errichtung einer Kindertagesstätte als Satzung beschlossen worden. Grundlage für diese weitergehenden Regelungsgehalte war ein zu Beginn des Verfahrens abgeschlossener städtebaulicher (Rahmen-)Vertrag.

All dies geschah auf der Basis einer vom damaligen Grundstückseigentümer zuletzt bei AS-P (Frankfurt) beauftragten und von dort vorlegten städtebaulichen Entwurfsplanung. Diese Entwurfsplanung wurde schließlich eng mit den für das Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal verantwortlichen Dienststellen und Akteuren, wie auch dem Gestaltungsbeirat der Stadt abgestimmt. Verbindlichkeit sollte dieser Entwurf dann neben der Bauleitplanung auch über die weiteren Durchführungsverträge/ städtebaulichen Verträge erlangen. Allerdings kam es mit Ausnahme des o.g. Umweltvertrages bis heute zu keinem weiteren Vertragsabschluss mit dem Eigentümer/Projektentwickler.

Nunmehr ergeben sich aufgrund der Insolvenz der Koblenzer Brauerei und eines eventuell anstehenden Verkaufs der Liegenschaft bzw. von Teilen der Liegenschaft ggf. Handlungsbedarfe zur Überarbeitung der Bebauungsplanung als Planungserfordernis gem. § 1 (3) BauGB mit folgenden Zielsetzungen:

1. konkretisierende Festsetzung von Planinhalten zur Art und vor allem zum Maß der baulichen Nutzung.
2. Konkretisierende Festsetzungen insbesondere gestalterischer Art unter Berücksichtigung der Welterbeverträglichkeit
3. Konkretisierende Festsetzung einer Fläche oder eines Grundstücksteiles für die Errichtung einer Kindertagesstätte
4. Bewältigung des ruhenden Verkehrs im Gebiet auf der Grundlage eines noch zu erstellenden Mobilitätskonzeptes und daraus resultierend eine Modifizierung der festgesetzten Verkehrsflächen anhand einer noch abzustimmenden Erschließungsplanung im Gebiet.

Im Zuge der erforderlichen Konkretisierung der Bauleitplanung können sich weitere Planungsziele ergeben.

Für den noch nicht zur Rechtsverbindlichkeit geführten Teilbereich B des Bebauungsplanes 330 – hierbei handelt es sich um den gewerblich geprägten Teil der Brauerei westlich der B9 - besteht noch ein Planaufstellungsbeschluss aus dem Stammverfahren Nr. 330, unter dessen Regime der dortige Bebauungsplanteilbereich B ggf. weiterhin separat, ggf. aber auch im Einklang mit dem hier eingeleiteten Änderungsverfahren für den Teilbereich A erfolgen kann.

Der Ortsbeirat Stolzenfels wird im Zuge dieser Sitzungsvorlage eingebunden.

Aufgrund der Sitzungspause im Zuge der Kommunalwahl wird hier ausnahmsweise von einer vertauschten Beratungsfolge 1. HuFA, 2. ASM vor dem Stadtrat Gebrauch gemacht.

**Anlage/n:**

- Lageplan mit dem Änderungsbereich

**Finanzielle Auswirkungen:** Die Kosten für das Bebauungsplanänderungsverfahren trägt zunächst die Stadt.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Die neuen bzw. zusätzlichen Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Laufe des Änderungsverfahrens untersucht und in der Begründung dargelegt, ansonsten wird auf den Stammpplan 330a und seinen Umweltbericht verwiesen.