



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0403/2024		Datum: 18.09.2024	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/Sn	
Betreff:			
Bebauungsplan Nr. 20: "Bardelebenstraße / Yorckstraße / Moselweißer Straße / Moselring", Änderung Nr. 13, und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren			
a) Aufstellungsbeschluss			
b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags			
Gremienweg:			
14.11.2024	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
04.11.2024	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
08.10.2024	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

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch -BauGB- die Aufstellung zur Änderung Nr. 13 des Bebauungsplans Nr. 20: "Bardelebenstraße / Yorckstraße / Moselweißer Straße / Moselring" sowie gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren
- b) und ermächtigt die Verwaltung hinsichtlich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Begründung:

Im Zuge einer innerstädtischen Neuentwicklung beabsichtigt die IRM (Immobilien Rhein Mosel GmbH) ein Wohn-, Geschäfts- und Büroareal im Ortsteil Koblenz Rauental neu zu errichten. Hierbei soll die vorhandene Bebauung des ehemaligen Zenzengeländes der Heinrich Zenzen GmbH & Co. KG und ein Geschäftsgebäude in der Franz-Weis-Straße 12 abgerissen und für die o. a. geplante Neubebauung genutzt werden. Neben Geschäfts- und/ oder Büroräumen sollen auch substanziell Wohneinheiten geschaffen werden. Im Bereich eines an der Bardelebenstraße vorgesehenen Mobility Hubs sollen Mobilitätsangebote z. B. in Form von Carsharing bis Mikromobilität gebündelt sowie PKW- und Rad-Stellplätze für die Beschäftigten und die Bewohner des Plangebietes sowie dessen Umfeld errichtet werden. Aufgrund der städtebaulich verfolgten Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten ist eine Entwicklung des Gebietes im Sinne des § 6 BauNVO als „Urbanes Gebiet“ vorgesehen.

Grundlage für die Planung ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB der im Stadtrat am 16.05.2024 beschlossene informelle „Rahmenplan zwischen Moselweißer Straße und Bardelebenstraße sowie Yorckstraße und Moselring – Rauental“. Das anliegende städtebauliche Konzept berücksichtigt die für das Plangebiet relevanten Entwurfsziele der o. a. Rahmenplanung wie folgt:

- Etablierung neuer Nutzungsarten wie Wohnen, Büros und Dienstleistungen,

- höhere Bebauung mit Entwicklung von Raumkanten, Quartierzeichen /städtebauliche Dominanten,
- Gliederung /Gebäudestellung und Bauweise nach Störempfindlichkeit /Lärmschutzaspekten,
- neue öffentliche Quartiersachse mit Platzabfolge (belebter Stadtteilplatz) und Fuß-/Radwegeverbindung,
- Entwicklung und Vernetzung privater Grünflächen sowie zusätzliche Schaffung von öffentlichen Gehrechten sowie
- Etablierung eines Mobility Hubs /Quartiersgarage inkl. Sharing-Angeboten.

Zur Umsetzung der Ergebnisse des Rahmenplans ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 20 „Bardelebenstraße / Yorkstraße / Moselweißer Straße / Moselring“, der ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in diesem Bereich festsetzt, zu ändern und im Parallelverfahren der rechtswirksame Flächennutzungsplan, der entsprechend gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO vorsieht.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Folgende Voraussetzungen werden erfüllt:

- Die geplante Grundfläche soll insgesamt weniger als 20.000 m² betragen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Als weitere Voraussetzung ist noch zu prüfen, ob ein Vorhaben begründet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Im Rahmen des geplanten Verfahrens ist nämlich die Planung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß-/ Radweg mit integrierter Platzfläche“ vorgesehen. Gemäß der Anlage 1 LUVPG - Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Rheinland-Pfalz, Punkt 3.4 (hier: Bau eines Rad- oder Gehweges) liegt hier eine gesetzliche Pflicht zur Durchführung und Erstellung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG vor. Daher erfolgt der Aufstellungsbeschluss im Regelverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans. Kommt die noch durchzuführende allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Ergebnis, dass kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, soll im weiteren Verfahren eine ergänzende Beschlussvorlage zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB mit Berichtigung des Flächennutzungsplans erstellt werden.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er hat eine Größe von 1,65 ha.

Anlagen:

Lageplan, städtebauliches Konzept

Finanzielle Auswirkungen:

Keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen. Gemäß Antragschreiben erklärt sich der Vorhabenträger bereit, die erforderlichen Gutachten auf seine Kosten durchzuführen und die sonstigen mit der Planung verbundenen Kosten zu übernehmen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Planverfahren ermittelt und bewertet.

Historie:

16.05.2024 Beschluss des informellen „Rahmenplans zwischen Moselweißer Straße und Bardelebenstraße sowie Yorckstraße und Moselring – Rauental“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Stadtrat (BV/0173/2024/1)