



# Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0016/2025</b>		Datum: 08.01.2025	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 BPlan/ MR	
<b>Betreff:</b>			
<b>Bebauungsplan Nr. 186 "Universitätsgelände Metternich", 8. Änderung</b>			
<b>a) Aufstellungsbeschluss</b>			
<b>b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages</b>			
Gremienweg:			
27.03.2025	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
17.03.2025	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
11.02.2025	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 und § 13a Baugesetzbuch – BauGB - die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186 „Universitätsgelände Metternich“, 8. Änderung und
- b) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

## Begründung:

Der Antragsteller ist Eigentümer der Flurstücke 457/1, 452/1, 1883/450, 1884/448, 470/6, 2381/453, Flur 6, Gemarkung Metternich und hat seinen dortigen Getränkegroßhandel im Bereich der Raiffeisenstraße Nr. 124 – 127 seit Mitte 2024 aufgegeben. Die Betriebsgebäude und Aufbauten auf dem im rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 186 als Mischgebiet festgesetzten Gelände stehen leer. Das benachbarte Wohnhaus Nr. 125 + 127 ist vermietet und das Wohnhaus Nr. 126 wird durch den Antragsteller selbst bewohnt.

Im vorderen Bereich des Plangebiets an der Raiffeisenstraße sollen die Bestandswohnhäuser (und zunächst auch die Halle) erhalten werden. Im rückwärtigen Plangebietsbereich (entlang der Winner Straße bis zum nördlich angrenzenden Studentenwohnheim) wird der Neubau von barrierefreien Wohnhäusern mit III-IV Geschossen, mit begrüntem Flachdach und aufgeständerten PV-Anlagen vorgesehen. Mittels der mittigen Zufahrt über die Raiffeisenstraße soll der rückwärtige, ehemalige Betriebshofbereich erschlossen werden. In diesem Bereich sind fünf einzelne Punkthäuser als Mehrfamilien-Wohnhäusern vorgesehen. Die Geschossigkeit lehnt sich dabei an die Bebauungskubatur des benachbarten Studentenwohnheims mit vier Geschossen und Flachdach an und staffelt sich dann zur Bestandsbebauung Raiffeisenstraße wieder leicht ab. Ein Kinderspielplatz ist im vorgelagerten Grünflächenbereich vorgesehen. Der Stellplatzbedarf der geplanten Nutzungen wird im Plangebiet selbst untergebracht werden. Im vorderen Bereich des Plangebiets mit den Bestandsgebäuden wird der dort vorhandene Wohnraum weiter genutzt.

Durch die neue Nutzung entfallen zum einen die Immissionen des bisherigen Gewerbebetriebes. Zum

anderen profitiert durch die Revitalisierung und Umnutzung des Geländes das durch Wohnbebauung geprägte Umfeld. Weiterhin wird durch die vorliegende Planung ein substanzieller Beitrag zur Erfüllung des hohen Wohnraumbedarfs der Stadt Koblenz in einer städtebaulich integrierten Bestandslage geleistet. Demgemäß wird hiermit eine städtebaulich nachhaltige Nachnutzung und Nachverdichtung im Innenbereich und somit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung planerisch verfolgt.

Das Bauleitplanverfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Plangebietsfläche von ca. 0,5 ha und liegt damit unter der Schwelle von 20.000qm zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen zudem keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Gleiches gilt für die Bestimmungen des § 50 Abs. 1 BImSchG (Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfällen).

Der Geltungsbereich der 8. Änderung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

**Anlagen:**

Lageplan

Städtebauliche Entwurfsskizze

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Verfahrens werden durch den Antragsteller getragen.

Weitere Kosten sind für die Stadt Koblenz nicht zu erwarten.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

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