



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0135/2025		Datum: 06.03.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2/Wer	
Betreff:			
Bebauungsplan Nr. 73 "Quartier am Rauentaler - ehem. Nutzviehhof", Änderung Nr. 1			
a) Aufstellungsbeschluss			
b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages			
Gremienweg:			
08.05.2025	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
29.04.2025	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
25.03.2025	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 Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“, Änderung Nr. 1, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- b) und ermächtigt die Verwaltung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags.

Begründung:

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 17.12.2021 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 73 „Quartier am Rauentaler Moselbogen – ehem. Nutzviehhof“ beschlossen.

Mit dem Ursprungsbebauungsplan wurden für die Koblenzer WohnBau GmbH als Tochtergesellschaft der Stadt Koblenz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerstädtische wohnbauliche Entwicklung geschaffen. Beabsichtigt ist weiterhin gemäß dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept ein Wohnbauprojekt, bestehend aus mehreren Baukörpern mit drei bis vier Geschossen, zu realisieren. Hierbei ist die Entstehung von etwa 90 Wohneinheiten vorgesehen, die über die Peter-Klößner-Straße durch eine öffentliche Stichstraße (Bertha-Augusti-Straße) und eine anschließende private verkehrliche Ringschließung erschlossen werden.

Auf Anfrage der Koblenzer WohnBau GmbH wurde die Stadtverwaltung zur Realisierung des Wohnbauprojektes darum gebeten, dass die verkehrliche Ringschließung – welche bisher als private Verkehrsfläche festgesetzt wurde – im Eigentum der Stadt Koblenz bleiben soll und zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die Stadt Koblenz realisiert die Erschließung auf Kosten der Koblenzer WohnBau GmbH. Ebenso soll mit den Grünflächen vorgegangen werden; die bisher als private Grünflächen festgesetzten Flächen sollen mit der Änderung des

Bebauungsplanes als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

Eine Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung –BauNVO–) sowie dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse) ist nicht vorgesehen und somit nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens.

Die Änderung des Bebauungsplanes 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 Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens liegen vor, da:

- aufgrund der Größe des Geltungsbereichs (weniger als 20.000 m²) kein Erfordernis einer überschlägigen Umweltprüfung gemäß Anlage 2 BauGB besteht,
- eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) nicht im Plangebiet oder dessen Umfeld liegen und somit planungsbedingt nicht tangiert werden und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Der Beschlussvorlage ist eine allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls beigefügt, welche im Ergebnis darstellt, dass durch das Änderungsverfahren es zu keinen erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gemäß UVPG kommt und somit die gesetzlichen Voraussetzungen für die Durchführung einer formellen Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorliegen. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

Hinsichtlich der Regelungen zur Kostenübernahme für die öffentliche Erschließung und die öffentlichen Grünflächen – sowie ggf. weitere Regelungsinhalte – soll mit der Koblenzer WohnBau GmbH ein städtebaulicher Vertrag vorbereitet werden.

Anlagen:

Lageplan, Allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls

Finanzielle Auswirkungen:

Keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens bewertet. Aufgrund der geringfügigen Anpassung – Änderung einer privaten Verkehrsfläche in eine öffentliche – sind keine Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten.