Koblenz – Magnet am Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	**BV/0247/2011**		**Datum:**	**29.04.2011**
Baudezernent				
Verfasser:	**61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung**		**Az:**	**61.2 B-Plan Ku**

Gremienweg:

16.06.2011	**Stadtrat**	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitlich ☐ Kenntnis ☐ vertagt	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	
06.06.2011	**Haupt- und Finanzausschuss**	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitlich ☐ Kenntnis ☐ vertagt	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert
	TOP nicht öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	
17.05.2011	**Fachbereichsausschuss IV**	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitlich ☐ Kenntnis ☐ vertagt	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert
	TOP nicht öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	

Betreff:	**Bebauungsplan Nr. 48 "Hohenfelder Straße/Am Wöllershof/Fischelstraße/Weißerstraße" (Ergänzung und Änderung Nr. 1 im beschleunigten Verfahren)** **a) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 16.09.2010** **b) Aufstellungsbeschluss** **c) Ermächtigung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages**

Beschlussentwurf:
Der Stadtrat beschließt:

a) den Aufstellungsbeschluss zur Ergänzung und Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 48 „Hohenfelder Straße / Am Wöllershof / Fischelstraße / Weißerstraße“ vom 16.09.2010 aufzuheben,
b) gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch – BauGB – die Aufstellung zur Ergänzung und Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 48 „Hohenfelder Straße / Am Wöllershof / Fischelstraße / Weißerstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
c) und ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Begründung:
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 48 „Hohenfelder Straße/ Am Wöllershof/ Fischelstraße/ Weißerstraße“ (1980) umschließt in seiner ansonsten kerngebietstypischen Nutzungsart die gewerbliche Nutzung für eine ehemalige Wein- und Sektkellerei einschließlich deren notwendigen Nebengebäude. Seit rd. 10 Jahren wird diese Nutzung nicht mehr ausgeübt. Adäquate und zur Umgebung verträgliche Nutzungen für diesen Bereich konnten seither nicht ermittelt werden.

Mit Antrag auf Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wurde bei der Verwaltung ein entsprechendes Um-/Nachnutzungsinteresse für das Areal vorgebracht. Dieses sieht die Aufgabe der vormaligen gewerblichen Flächennutzung in der ansonsten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 festgesetzten Kerngebietsnutzung vor. Die zukünftige Entwicklung soll sich in die im übrigen Quartier festgesetzten kerngebietstypischen Nutzungsmöglichkeiten (u. a. Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung) einfügen. Hierzu ist u. a. die Reaktivierung des ehem. Hauptbaukörpers (Fischelstraße 36) der Wein- und Sektkellerei, ein neuer Verbindungsbau zwischen v. g. Hauptgebäude und angrenzender Sparkassenbebauung (Am Wöllershof 12) sowie der überwiegende Rückbau bestehender Nebenanlagen zur Neugestaltung des „ Innenhofes“ (u. a. Stellplatzmöglichkeit) vorgesehen.
Um die Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen, wird im dargestellten Geltungsbereich (siehe Anlage) die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes notwendig.
Die Änderung des Bebauungsplanes, durch die die Wiedernutzbarmachung einer vorhandenen Gewerbebrache erfolgen soll, dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB und soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB werden erfüllt:

- Der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt mit rd. 3.500 m² deutlich unter der zulässigen Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) von 20.000 m².
- die Änderung des Bebauungsplanes 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 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Hinweis zur Meilensteinplanung der Stadt Koblenz:
Der Bebauungsplan ist in der aktuellen Prioritätenliste nicht aufgeführt. Da mit der genannten Entwicklungsabsicht (im Innenstadtbereich) jedoch übergeordnete Ziele der Stadt Koblenz (u. a. innenstadtnahe Wohnraumversorgung, Sicherung und Schaffung von Einzelhandels-/ Dienstleistungsangeboten, wohnumfeld-/gestaltungverbessernde bzw. –aufwertende Maßnahmen,…) gewahrt bzw. verfolgt werden und beabsichtigt ist, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen abzuschließen, können die Voraussetzungen für die Aufstellung des Plans dennoch geschaffen werden.

Anlage/n:
Lageplan