



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

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0070/2014		Datum:	27.01.2014
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			Az: 61.2 B-Plan
Gremienweg:				
13.03.2014	Stadtrat	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitlich ☐ Kenntnis ☐ vertagt	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	
24.02.2014	Haupt- und Finanzausschuss	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitlich ☐ Kenntnis ☐ vertagt	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert
	TOP nicht öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	
18.02.2014	Fachbereichsausschuss IV	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitlich ☐ Kenntnis ☐ vertagt	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert
	TOP nicht öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 315 "Studierendenwohnheim Trierer Straße" a) Aufstellungsbeschluss b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt,

- a) gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. §§ 1 Abs. 8 und 13a Baugesetzbuch – BauGB – die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 315 „Studierendenwohnheim Trierer Straße“ im beschleunigten Verfahren und
- b) ermächtigt die Verwaltung hinsichtlich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Begründung:

Seitens der Herren Otto und Uwe Pähler wurde ein Antrag auf Bebauungsplanaufstellung an die Verwaltung herangetragen. Es ist beabsichtigt, im Stadtteil Metternich im Bereich der Trierer Straße 361 c auf dem Betriebsgelände der Fa. Otto Pähler Gas- und Wasserrohrnetzbau GmbH den Neubau eines Studierendenwohnheimes zu realisieren.

Die betrieblich erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Fa. Otto Pähler Gas- und Wasserrohrnetzbau GmbH sind am vorhandenen Standort an ihre Grenzen gestoßen. Daher ist eine Verlagerung des Betriebs vorgesehen. Aufgrund der fußläufigen Lage des Betriebsgeländes zur Universität Koblenz-Landau und angesichts des hier vorhandenen hohen Bedarfs an geeigneten Wohnangeboten für Studenten wird durch die Antragsteller als Nachfolgenutzung der Neubau eines Studierendenwohnheimes verfolgt.

Im rückwärtigen Bereich der Trierer Straße 361 c soll hinter der straßenseitigen Bebauung in "zweiter Reihe" auf dem Betriebsgelände der Fa. Otto Pähler Gas- und Wasserrohrnetzbau GmbH ein Studierendenwohnheim mit ca. 108 Appartements errichtet werden. Hierzu wird

der bestehende Betriebsgebäudekomplex beseitigt. Das separate Verwaltungsgebäude (Hausnummer 361 c) soll aber baulich erhalten werden und als Wohngebäude umgenutzt und somit einer städtebaulich geeigneten Folgenutzung zugeführt werden. Das Studierendenwohnheim wird aufgrund der Topografie in 2 Baukörper gegliedert, die in der Höhe dem Geländeverlauf angepasst werden. Das Bindeglied dieser beiden Baukörper wird die zentrale Gebäudeerschließung darstellen. Das nach Süden ansteigende Gelände soll jeweils über ein Sockelgeschoss aufgenommen werden; dort sollen in der unter anderem vorgesehenen Tiefgarage ein Teil der erforderlichen PKW-Stellplätze (ca. 36 St.) untergebracht werden. Der fehlende Teil der Stellplätze wird auf dem nicht bebauten Teil des Grundstücks als oberirdische Parkplätze untergebracht. Die hierfür erforderlichen Flächen stehen am Vorhabensstandort in ausreichender Größe zur Verfügung.

Die Tiefgaragen der zwei Baukörper sind funktional nicht miteinander verbunden und werden jeweils eine eigene kombinierte Zu- und Ausfahrt erhalten. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, auch die vorhabensbezogenen Verkehre auf zwei Zufahrten an der Trierer Straße aufzuteilen und somit auch die potenziellen Auswirkungen zu trennen bzw. so zu vermindern. Im aktuellen Erschließungskonzept ist daher die Erschließung des nördlichen Baukörpers über die vorhandene Zuwegung zwischen Hausnummer 361 und 357 und die Erschließung des südlichen Baukörpers über die vorhandene Zuwegung zwischen Hausnummer 367 und 361 A vorgesehen. Eine abschließende Festlegung soll hierzu aber nach Vorliegen entsprechender fachplanerischer und gutachterlichen Bewertungen und Empfehlungen hinsichtlich der hier insbesondere zu beachtenden Verkehrs- und Immissionsschutzbelange erfolgen.

Auf den Sockelgeschossen sollen zwei Vollgeschosse mit den Studierendenappartements errichtet werden. Als oberer Gebäudeabschluss soll ein Satteldach mit ebenfalls Studierendenappartements zur Ausführung kommen. Insgesamt wird die Gebäudehöhe ca. 15 Meter über anstehendem Gelände betragen.

Der nicht für Zuwege und Stellplätze benötigte Grundstücksanteil wird entsiegelt und hochwertig begrünt werden.

Städtebauliche Situation:

Wie zuvor dargestellt, befindet sich der Standort des Vorhabens im rückwärtigen Bereich der Trierer Straße und wird aufgrund der Bestandsbebauung und den o.a. geplanten baulichen Kubaturen von der Trierer Straße aus visuell nicht dominant in Erscheinung treten. Das Betriebsgelände der Fa. Otto Pähler Gas- und Wasserrohrnetzbau GmbH befindet sich darüber hinaus in einer ehemaligen Tongrube. Nach Süden steigt daher das Gelände topografisch stark an, so dass auch von dort aus nur die Spitze des Satteldaches des Studierendenwohnheims visuell in Erscheinung treten wird (vgl. Anlage Systemschnitt). Aktuell ist das Vorhabensgebiet durch eine nahezu 100%ige bauliche Inanspruchnahme geprägt. Naturnahe Elemente, wie z.B. Gehölze oder größere unversiegelte Bereiche etc. fehlen völlig. Durch die geplanten Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen kann sich daher die Umweltsituation im Plangebiet nur verbessern. Angesichts der betriebsbedingt erforderlichen gewerblichen Standortaufgabe ist eine städtebaulich verträgliche und zeitnahe Nachfolgenutzung sehr positiv zu werten. Auch aufgrund des erheblichen studentischen Wohnraumbedarfs in Koblenz, der primär wohngeprägten Umgebungsnutzung und der räumlichen Nähe zur Universität Koblenz ist das vorliegende Vorhaben aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

Planungsrechtliche Situation, gewähltes Bauleitplanverfahren, vorgeschlagener Geltungsbereich des Bebauungsplans und verfahrensbegleitende gutachterliche Untersuchungen:

Der Standort des Vorhabens inkl. der erforderlichen Erschließungsflächen (Zufahrten) befindet sich im Eigentum der Antragsteller. Das Vorhaben selbst befindet sich zwar innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (sog. "Innenbereich"), aber außerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Aufgrund der mit solchen Nutzungen

einhergehenden Konfliktpotenziale empfiehlt es sich, zur Realisierung des Vorhabens ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, das im vorliegenden Fall im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen kann. Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da

- der Bebauungsplan bzw. das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung des o.a. Betriebsgeländes dient,
- sowohl aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 1 ha, als auch von der Bestandsversiegelung her die Grenze von §13a (1) Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² zusätzlicher Inanspruchnahme/ Versiegelung) erheblich unterschritten und kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen würde und
- auch eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB auszuschließen ist, da das Vorhaben außerhalb von Natura 2000-Gebieten (europarechtlich geschützten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Vorhabenscharakters nicht zwingend erforderlich. Nötigenfalls könnte der Flächennutzungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung nachträglich angepasst werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde (vorsorglich) planerisch geringfügig über die eigentliche Vorhabens- / Eigentumsfläche hinaus bis zu den Fassaden der westlich und östlich benachbarten Bestandsgebäude bzw. um die Grundstücksbereiche inkl. Gebäude der Hausnummer 361 A und 361 erweitert, um im Bebauungsplanverfahren bei einem entsprechenden Bedarf hier immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zum Schutz der Nachbarnutzungen treffen zu können. Im Verfahren ist zur sachgerechten Bewältigung dieser Fragestellung eine schalltechnische Untersuchung vorgesehen. Wenn nach Vorliegen des Gutachtens ein planerischer Regelungsbedarf ausgeschlossen wird, ist eine Rücknahme des Geltungsbereiches, beschränkt auf das eigentliche Vorhabensgebiet, denkbar.

Im Rahmen des Verfahrens werden noch weitere fachplanerische Aussagen bzgl. der hier zu beachtenden Verkehrsbelange im Bereich der Trierer Straße, zur hydrogeologischen Situation (Nachweis bzw. Ausschluss Versickerungseignung) sowie zum Artenschutz und der sonstigen Naturschutzbelange getroffen und in die Bauleit- und Vorhabensplanung integriert.

Das Bebauungsplanverfahren wird extern bearbeitet und durch den Vorhabenträger finanziert.

Das Planverfahren ist nicht in der Prioritätenliste enthalten.

Anlagen:

Lageplan

Vorhabensskizze mit Systemschnitt