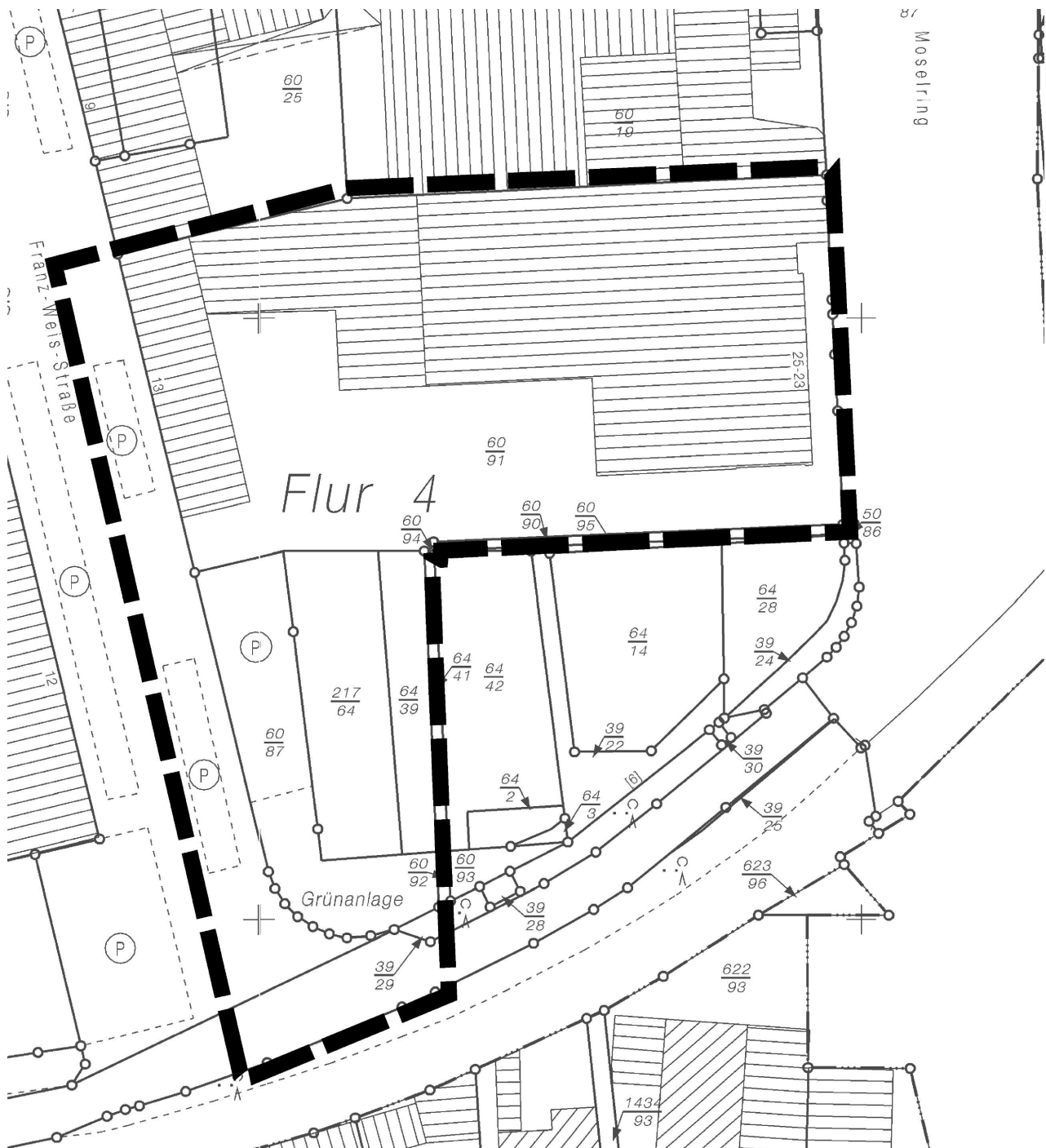


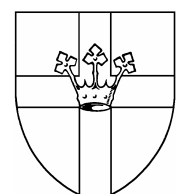
Flächennutzungsplanänderung in einem Teilbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Moselring/ Bardelebenstraße/Yorckstraße/Moselweißer Straße“

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB



Stand:
Entwurf, Dezember 2011

Bearbeitung:
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung



1 Planungsziele

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Anpassung der dargestellten Art der Bodennutzung an die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stattfinden. Ziel im Änderungsbereich ist die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche. Im ursprünglichen Flächennutzungsplan von 1983 war die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Mit der 29. Änderung wurde im Bereich des ehem. Autohauses Peugeot (zuvor Firma Bosch-Scherer) jedoch ein Kerngebiet dargestellt (Rechtswirksamkeit am 11.11.1998).

Die 29. Änderung stand im Zusammenhang mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, welcher die Errichtung eines „Multi-Service-Centers“ zum Ziel hatte. Es sollte ein zentraler Einkaufsbereich entwickelt werden, dessen Schwerpunkt auf Servicefunktionen rund um das Auto liegt. Angegliedert werden sollten aber auch begleitende Einzelhandelnutzungen, die die Attraktivität des Standortes steigern. Ziel war die maßvolle Ausweitung der Innenstadt (City) in westliche Richtung.

Die städtebaulichen Ziele haben sich seitdem geändert. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz aus dem Jahr 2009 ordnet den Bereich des Gewerbegebiets Rauental-Ost/Franz-Weis-Straße nicht dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu. Ziel ist nicht mehr die Ausweitung der Innenstadt (City), sondern ihre Stärkung und Verfestigung innerhalb der heutigen räumlichen Grenzen.

Durch die Änderung Nr. 11 des Bebauungsplans Nr. 20 soll die Nutzungsstruktur des Gewerbegebiets, welches durch Handwerks-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetriebe sowie Kfz-bezogene Gewerbebetriebe und handwerksbezogene Berufsbildungseinrichtungen geprägt wird, stabilisiert und weiterentwickelt werden. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, soll im Bereich der Flächennutzungsplanänderung die Art der baulichen Nutzung demnach von einem Kerngebiet in eine gewerbliche Baufläche geändert werden.

2 Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen. Darüber hinaus soll die Flächennutzungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen. Aufgrund der geringfügigen Ausdehnung und des geringen funktionellen Wirkungsradius der Änderung werden die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgesehen.

3 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich betrifft einen Teilbereich des Geländes des ehem. Autohauses Peugeot (zuvor Firma Bosch-Scherer) und besitzt eine Größe von ca. 1,0 ha.

4 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Im Änderungsbereich soll anstatt eines Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt werden. Eine Ausweitung der Innenstadt auf den Bereich westlich der B 9 wird nicht mehr als Ziel verfolgt. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für die Neuregelung der Art der baulichen Nutzung im Bereich des im

Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzten Gewerbegebiets geschaffen.

5 Erfordernisse der Raumordnung

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs und des geringen funktionellen Wirkungsradius der Flächennutzungsplanänderung werden die Erfordernisse der Raumordnung nicht berührt. Im Übrigen bestehen keine Ziele der Raumordnung, welche der Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Änderungsbereich entgegenstehen.

6 Umweltauswirkungen der Planung

Im Änderungsbereich sollen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung die Voraussetzungen für die Neuregelung des Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO im Rahmen der Bebauungsplanung geschaffen werden. Ohne die Flächennutzungsplanänderung müsste im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen.

Wesentliche Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 bereits heute als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Zuge der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 sollen lediglich Regelungen zur Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen werden. Zudem soll eine Umstellung auf die BauNVO 1990 erfolgen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von unbebauten Flächen wird durch die Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet.