



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0192/2013/1		<b>Datum:</b>	08.05.2013
<b>Baudezernent</b>				
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung		<b>Az:</b>	61.2 B-Plan Sn
<b>Gremienweg:</b>				
<b>06.06.2013</b>	<b>Stadtrat</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP	öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
<b>27.05.2013</b>	<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP	nicht öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 153</b> <b>a) Aufhebung Aufstellungsbeschluss Bauungsplan Nr. 153:</b> <b>Gewerbegebiet "Von-Kuhl-Straße, Am Berg, Am Sender"</b> <b>b) Aufstellung Bauungsplan Nr. 153: Gewerbegebiet "Am Sender"</b>			

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bauungsplan Nr. 153: Gewerbegebiet „Von-Kuhl-Straße, Am Berg, Am Sender“ vom 17.09.2009 und
- b) die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 153: Gewerbegebiet „Am Sender“ gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch - BauGB.

### Begründung:

Zu a)

Im Zuge der Aufstellung des Bauungsplanes hat sich ergeben, dass eine bauleitplanerische Konfliktlösung der Immissionsproblematik zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben und der angrenzenden Wohnbebauung Mittelweiden für den gesamten Geltungsbereich nicht möglich ist. Daher konnte das Bauungsplanverfahren nicht zu Ende gebracht werden.

Aufgrund der vorhandenen Leerstände ist eine dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept zuwiderlaufende Entwicklung insbesondere für die südöstlichen Grundstücke zwischen der Bonner Straße (B 9), der Eifelstraße und der Von-Kuhl-Straße zu befürchten. Da dieser Bereich nicht unmittelbar an die vorhandenen Wohnbebauungen angrenzt, sind die Konflikte mit dem Immissionsschutz handhabbar.

Zur Wahrung der Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll der Geltungsbereich daher auf diesen Bereich reduziert werden. Da hierzu ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich wird ist der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss zuvor aufzuheben.

Zu b)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153: Gewerbegebiet „Am Sender“ überplant im Stadtteil Lützel die südöstlichsten Grundstücke des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept umgrenzten Gewerbegebietes B 9 (Bereich Am Sender, südwestlich der B 9) zwischen, der Bonner Straße (B 9), der Eifelstraße und der Von-Kuhl-Straße. Er liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz definierten

- zentralen Versorgungsbereiche,
- Nahversorgungsbereiche und
- Fachmarktstandorte für nichtinnenstadtrelevante Einzelhandelsangebote.

Da für den Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153: Gewerbegebiet „Am Sender“ aufgrund der vorhandenen Leerstände eine dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept zuwiderlaufende Entwicklung zu befürchten ist, sollen im Zuge der Aufstellung, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche formulierten Entwicklungsziele umgesetzt werden. Diese lauten wie folgt:

- Weiterentwicklung der dominierenden gewerblichen Nicht-Handels-Nutzungen,
- sich ergebende Möglichkeiten für Nutzungsänderungen der Einzelhandelsangebote umsetzen,
- Grundsätzlich ist die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe und Etablierung zusätzlicher Verkaufsflächen zu vermeiden. Insbesondere die Ansiedlung von Lebensmittel-, Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern ist auszuschließen.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauNVO vor.

Das Bebauungsplanverfahren ist in der Prioritätenliste als „nachrückendes Planverfahren“ geführt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen und der daraus resultierenden Dringlichkeit der Planung, wird das Bebauungsplanverfahren nun vorgezogen. Die inhaltliche Bearbeitung erfolgt durch das Planungsbüro FIRU. Der Planungsauftrag wurde bereits im Mai 2011 erteilt.

### **Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen der Bonner Straße (B 9), der Eifelstraße und der Von-Kuhl-Straße. Er umfasst die von der Straße Am Sender erschlossenen Grundstücke Gemarkung Neuendorf, Flur 5, Flurstücke Nr. 42/9 teilweise, 57/51, 57/100, 57/103, 57/106, 57/121, 203/10. Er hat eine Größe von ca. 2,9 ha. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich aus dem anliegenden Lageplan.

### **Anlagen:**

- Lageplan zum aufzuhebenden Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 153: Gewerbegebiet „Von-Kuhl-Straße, Am Berg, Am Sender“
- Lageplan zum aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 153: Gewerbegebiet „Am Sender“

## Historie:

- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 153: Gewerbegebiet „Von-Kuhl-Straße, Am Berg, Am Sender“ im Stadtrat am 17.09.2009.
- Erlass einer Veränderungssperre im Stadtrat am 17.09.2009.
- Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr im Stadtrat am 10.11.2011.
- Die Veränderungssperre ist mit Ablauf des 09.11.2012 außer Kraft getreten.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2013 im FBA IV behandelt. Der FBA IV hat den Aufstellungsbeschluss einstimmig beschlossen, aber gleichzeitig angeregt zu prüfen, ob weitere Flächen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in den Geltungsbereich aufgenommen werden können. Die ergänzte Vorlage trägt der Anregung Rechnung. Die Prüfung hat ergeben, dass eine Überplanung des Flurstückes Nr. 57/121 erforderlich ist, da auch hier aufgrund der aufgegebenen Nutzung eine dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept zuwiderlaufende Entwicklung zu befürchten ist. Emissions- und artenschutzrechtliche Belange erscheinen handhabbar. Der Geltungsbereich wurde entsprechend erweitert.