



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0249/2020		Datum: 06.04.2020			
Baudezernent					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 BPlan MR			
Betreff:					
Bebauungsplan Nr. 106 "Freizeitzentrum Gülser Moselbogen", Änderung und Erweiterung Nr. 5					
- Aufstellungsbeschluss -					
Gremienweg:					
04.06.2020	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
25.05.2020	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.05.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch – BauGB – die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 Änderung und Erweiterung Nr. 5.

Begründung:

Die am Ortseingang des Stadtteil Güls gelegene Immobilie der „Continental Bakeries“ (ehem. Stiefenhofer) soll einer dem Standort angemessenen Nachnutzung zugeführt werden.

Durch die Aufgabe der bis zuletzt betriebenen gewerblichen Nutzung ergibt sich die Möglichkeit, verschiedene und kombinierte Nachnutzungslösungen weiterzuverfolgen, die Synergieeffekte nutzen und so Flächenressourcen schonen können.

Die Fläche eignet sich aufgrund der Lage insbesondere für Nutzungen, die als konfliktreich zu bezeichnen sind. Dazu zählen z.B. Nutzungen, die erheblichen Verkehr erzeugen, lärmtechnisch problematisch, oder flächenintensiv sind. Außerdem bedeutet die unmittelbare Lage an der B 416 eine verkehrliche Standortgunst für bestimmte Nutzungen.

Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich ist daher als Planungsziel beabsichtigt, ein **Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)** festzusetzen und innerhalb dieser Festsetzung im Laufe des Planungsprozesses von den sogenannten Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 der BauNVO Gebrauch zu machen, um insbesondere die Art der baulichen Nutzung dem örtlichen bzw. städtischen Bedarf anzupassen.

Folgende Nutzungsoptionen sind im Nutzungskatalog des § 8 BauNVO enthalten und entsprechen auch weitgehend den derzeit in Diskussion befindlichen Planungsoptionen für diese Fläche:

Allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlage für sportliche Zweck

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen, Amüsierbetriebe, Diskotheken) sollen an diesem Standort aus städtebaulichen Gründen (Eingangsbereich des Stadtteiles Güls sowie des Freizeitentrums Moselbogen) ausgeschlossen werden.

Die in der Diskussion befindlichen Nutzungsoptionen „Multifunktionshalle“, „Reservestandort für ein Feuerwehrgerätehaus“ können ebenfalls ermöglicht werden; für die ebenfalls denkbare Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels wäre zunächst die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt erforderlich, da der Standort aktuell nicht als sogenannter Ergänzungsstandort ausgewiesen ist. Ein Gewerbegebiet ließe die Unterbringung eines nicht großflächigen Betriebes (i.d.R. < 800m² Verkaufsfläche) zu.

Für die eventuelle Errichtung eines Parkplatzes als Park & Ride oder Park & Bike- Angebot und Mitfahrerparkplatz mit der Option, die Einrichtung in der Zukunft hinsichtlich autonomer Mobilität zu modifizieren, bietet sich flankierend die Ausweisung einer entsprechenden Verkehrsfläche mit dieser besonderen Zweckbestimmung an.

Zum Geltungsbereich:

Da der Gebäudebestand sowie die östlich angrenzenden Freiflächen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 106 liegen, soll dieser nicht nur geändert, sondern auch um die noch nicht beplanten Bereiche zwischen dem Gewerbegebäude und der Erschließungsstraße „Am Gülser Moselbogen“ erweitert werden.

Die Vorberatungen im ASM und im HuFA erfolgen vermutlich vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsbeirates Güls. Der Ortsbeirat kann aus terminlichen Gründen voraussichtlich erst vor der Beschlussfassung im Stadtrat gehört werden.

Historie:

In der Sitzung des Stadtrates vom 07.11.2019 wurden die nachfolgenden Vorlagen behandelt und in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität verwiesen.

- Antrag der CDU-Ratsfraktion: Erwerb des Geländes der FA. Continental Bakeries AT/0125/2019
- Stellungnahme zum Antrag der CDU-Ratsfraktion: Erwerb des Geländes der FA. Continental Bakeries ST/0158/2019

In der Sitzung des ASM am 03.03.2020 wurde zunächst zu den im CDU-Ratsantrag vorgeschlagenen Nachnutzungen detailliert Stellung genommen und weitere mögliche Planungsziele diskutiert (UV/0024/2020).

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Im Zuge des Verfahrens werden die Auswirkungen in der Begründung dargelegt und erforderlichenfalls notwendigen Maßnahmen festgesetzt.

Anlage/n:

Lageplan