



Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0053/2023		Datum: 23.03.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 Sn	
Betreff: Bebauungsplan Nr. 323 "Im Keitenberg - Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alte Heerstraße und B 49" - hier: Sachstand und weitere Vorgehensweise			
Gremienweg:			
25.04.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen
	TOP nicht öffentlich		☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen

Unterrichtung:

Der Bebauungsplan verfolgt gemäß Aufstellungsbeschluss das Planungsziel, die Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Horchheim sowie die Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen.

Aus den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Gutachten und eingegangenen Stellungnahmen zu Boden, Baugrund und Hydrogeologie, Lärm, vorhandene Frei- und Erdleitungen, Klima sowie zum Artenschutz haben sich erhebliche Einschränkungen der Bebaubarkeit der Flächen im Plangebiet abgeleitet. Die Bodenuntersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass für einen Großteil der zur Bebauung geplanten Flächen erhebliche Anforderungen an die Gründung zu stellen sind, um die Standsicherheit zu gewährleisten. Bei dem Ursprungsgelände handelt es sich um eine von Osten nach Westen fallende Talstruktur, die entlang des Straßendamms der B 49 und im Bereich der unteren Terrasse angeschüttet wurde. Die Tragfähigkeit des Baugrunds fällt daher rapide in Richtung Süden und Westen ab. Die Aufschüttungen sind vereinzelt durch Bruchstücke von Schwarzdecken belastet, die fachtechnisch zu entsorgen sind. Der Boden wird zudem als schlecht geeignet zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser bewertet, was erhöhte Anforderung an die Entwässerungsplanung zur Folge hat. Die schalltechnische Untersuchung kam hinsichtlich der gewerblichen Nutzung zum Ergebnis, dass eine Emissionskontingentierung erforderlich ist. Hinsichtlich des Feuerwehrstandortes wurde festgestellt, dass für das Gerätehaus aufgrund der Emissionen gegenüber der dort isoliert vorhandenen Wohnbebauung (1 Gebäude) hohe Anforderungen an den Schallschutz erforderlich werden.

Im Bereich der Höchstspannungsfreileitung ist die Höhe der baulichen Anlagen und die Nutzung auf gewerbliche Zwecke beschränkt. Im Bereich der Erdleitungstrassen (Gas, Wasser, Strom) ist eine Bebauung ausgeschlossen. Klimatische Auswirkungen sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der im Gutachten getroffenen Empfehlungen zu bewältigen. Für den Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und ein Bedarf an 4.500 qm externer Ausgleichsflächen ermittelt. Diese liegen aktuell noch nicht vor.

Aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen, insbesondere der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen, sah sich die Feuerwehr veranlasst von einer Umsetzung des Feuerwehrgerätehauses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abzusehen. Es ist daher erforderlich, die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses anzupassen.

Zuletzt gab es seitens des Investors alternative Überlegungen innerhalb des Geltungsbereichs eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu projektieren. Die Verwaltung hat diese Alternativüberlegungen geprüft und musste leider einen Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung feststellen. Gemäß Ziel „Z 166a“ des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) dürfen innerhalb des

Rahmenbereichs des Welterbes Oberes Mittelrheintal keine Freiflächen-Photovoltaikanlagen errichtet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 323 liegt innerhalb des Rahmenbereichs. Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens wäre zwar grundsätzlich möglich, laut Einschätzung der zuständigen Fachstelle der SGD Nord ist jedoch nicht mit einem Ergebnis zugunsten der Photovoltaikanlage zu rechnen. Hintergrund der Einschätzung ist, dass im Rahmen der aktuell erfolgten 4. Teilfortschreibung des LEP an dem Ziel „Z 166a“ festgehalten wurde, sowie die grundsätzlich hohe Bedeutung der Belange des Welterbes. Eine belastbare Aussage, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 323 tatsächlich als Standort für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage eignet (z.B. ausreichende Besonnung) bzw. wirtschaftlich tragfähig ist, liegt noch nicht vor.

Die Unterrichtung erfolgt, um eine Empfehlung des Ausschusses für oder gegen eine Weiterverfolgung der Planungsziele zu erhalten. Trotz der ungünstigen Voraussetzungen schlägt die Verwaltung vor, das Bebauungsplanverfahren mit dem Planungsziel der Entwicklung eines Gewerbegebietes fortzuführen. Es besteht ein grundsätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen auf der rechten Rheinseite. Durch Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es möglich, den städtebaulichen Missstand der Bauruine der ehemaligen Diskothek nachhaltig zu beheben. Die Freiflächen-Photovoltaikanlage wird aufgrund der entgegenstehenden landesplanerischen Zielsetzungen (s.o.) verwaltungsseitig nicht als zielführende Alternative bewertet.

Im weiteren Verfahren ist die Planung unter Berücksichtigung der Restriktionen auszuarbeiten. Als nächste Verfahrensschritte stehen die Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses, der Beschluss des städtebaulichen Vertrags sowie die Bebauungsplanoffenlage an.

Historie:

- 21.06.2018: Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates (BV/0342/2018) mit dem Planungsziel „Feuerwehrgerätehaus und Gewerbegebiet“ gefasst.
- 18.12.2018: Der Fachbereichsausschuss IV wurde in nicht öffentlicher Sitzung (UV/0510/2018) über die Absicht, die Planungsziele in Bezug auf die Einzelhandelsnutzung zu aktualisieren, informiert.
- 16.05.2019: Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates (BV/0192/2019) um einen Teilbereich ergänzt und das Planungsziel auf „Feuerwehrgerätehaus und Sondergebiet ‚großflächiger Einzelhandel‘“ geändert.
- 04.02.2020: Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität wurde durch die Beantwortung einer Anfrage der SPD-Ratsfraktion (AF/0012/2020) über das geänderte Planungsziel informiert.
- 19.03.2020: Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates (BV/0090/2020) auf das Planungsziel „Feuerwehrgerätehaus und Gewerbegebiet“ aktualisiert.
- 08.09.2020: Der Konzeptionsbeschluss wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität (BV/0538/2020) gefasst.
- 20.10.2020: Anschreiben frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
- 26.10.2020: Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

Für das Bebauungsplanverfahren wurden bisher Gutachten und Planungsleistungen in Höhe von rund 67.000,00 € netto inkl. NK beauftragt. Eine Kostenübernahmeerklärung zur Übernahme von 2/3 der Planungskosten durch den Projektentwickler liegt vor.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz wurden gutachterlich untersucht, die Ergebnisse werden in den Entwurf eingearbeitet.

