



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0105/2015/1		Datum:	27.05.2015
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung		Az:	61.2 BPlan/KI
Gremienweg:				
24.07.2015	Stadtrat	<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	
13.07.2015	Haupt- und Finanzausschuss	<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	
23.06.2015	Fachbereichsausschuss IV	<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	
Betreff:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 319 „Wohnbaufläche Alte Heerstraße“ a) Einleitungsbeschluss b) Ermächtigung zur Verhandlung hinsichtlich des Abschlusses eines Durchführungsvertrages			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt nach Prüfung durch die Verwaltung den Antrag zur Einleitung (Aufstellung) eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 319 „Wohnbaufläche Alte Heerstraße“ gemäß § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 und § 13 a Baugesetzbuch – BauGB und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs.3 Baugesetzbuch – BauGB – abzulehnen.

Begründung:

Der Eigentümer des Objektes der ehemaligen Diskothek in der Alten Heerstraße beabsichtigt, die baulichen Überreste des durch Brand zerstörten Objektes abzureißen und es durch eine Wohnbebauung in Form von 5 Mehrfamilienhäusern mit 2 – 3 Vollgeschossen zu ersetzen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Grundlage eines abgestimmten Planes, einen Durchführungsvertrag mit der Stadt abzuschließen. Darin würde der Vorhabenträger zur Durchführung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der erforderlichen Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Städtebauliche Situation:

Der Vorhabenstandort liegt seit mehreren Jahren brach. Nach dem seinerzeitigen Brandschaden hat es keine zielführenden Sanierungs- oder Wiederaufbaubemühungen gegeben. Zwischenzeitlich angestellte Entwicklungsüberlegungen- hier unter anderem einen Lebensmittelversorger /

Vollsortimenter anzusiedeln – sind an den Besitzverhältnissen gescheitert; insbesondere weil es dem damaligen potentiellen Investor nicht gelungen ist, ergänzende Grundstücksflächen zu erwerben.

Die Realisierung einer Wohnbebauung in diesem Bereich kann zwar zur Attraktivierung des Wohnstandortes Horchheim beitragen, hierbei sind aber die unmittelbar angrenzenden, in absehbarer Zeit freiwerdenden Konversionsflächen der Gneisenau-Kaserne als Alternative mit zu betrachten.

Der Flächennutzungsplan stellt den angesprochenen Bereich parallel zur südlich verlaufenden Bundesstraße B 49 als zusammenhängende Grünfläche mit Spezifizierung „Kleingartenfläche“ dar. Auf den Eigentumsflächen des Vorhabenträgers, wie auch in der Nachbarschaft sind mit Ausnahme einiger brach liegender Flächen keine genutzten Kleingärten realisiert worden. Eine Umsetzung des Bauvorhabens macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die erforderlichen Schutzbereiche der über die Fläche verlaufenden 110 KV-Hochspannungsleitung schränken das Bauvorhaben ein. Der Netzbetreiber der über das betreffende Grundstück verlaufenden Hochspannungsleitung, die Westnetz GmbH Dortmund, legte der Verwaltung einen Lageplan mit Darstellung eines 2 x 19 m = 38 m breiten Schutzstreifens vor. Demnach befinden sich die im beigefügten Lageplan mit 3, 4 und 5 gekennzeichneten geplanten Mehrfamilienhäuser innerhalb des durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich gesicherten Schutzstreifens. Ferner ist der im Geltungsbereich befindliche Hochspannungsmast in einem Umkreis von 15,00 m Radius von jeglicher Bebauung und Geländeänderungen freizuhalten. **Der Netzbetreiber empfiehlt den Schutzstreifen der Hochspannungsleitung von jeglicher Bebauung freizuhalten.**

Der Landesbetrieb Mobilität, LBM, stellt fest, dass eine 20m breite Bauverbotszone entlang der freien Strecke der Bundesstraße B 49 einzuhalten ist.

Die Untere Naturschutzbehörde, UNB, nahm bereits am 30.01.2012 im Rahmen einer Beurteilung eines damaligen, geplanten Bauvorhabens in o.g. Bereich Stellung:

Aufgrund der längeren Nichtnutzung haben sich die Bereiche nahezu vollständig naturnah entwickelt. Zwischenzeitlich stellte sich eine Ruderalvegetation ein, Flechten und Moose haben sich ausgebreitet, als Gehölze kommen teilweise Sommerflieger und Robinie vor.

Im Laufe der Jahre hat sich die **naturschutzfachliche Wertigkeit** aufgrund der Nichtnutzung entfaltet.

Nach der Karte Raumbezogene landespflegerische Entwicklungsziele der Stadt Koblenz grenzen an das betreffende Gebiet Räume mit sehr hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz an. Es ist davon auszugehen, dass durch eine zukünftige Nutzung Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz bewirkt werden. Es ist festzustellen, dass sich aufgrund der fortgeschrittenen Sukzession ein flächiger Grünbestand entwickelt hat. Auf den Parzellen 303/4 und 304/8 ist in der Biotopkartierung des Landes eine **Biotopfläche** erfasst.

Würdigung:

In Anbetracht der bestehenden und zu erwartenden Potentiale (unmittelbar angrenzende Konversionsflächen) und in Kenntnis der o.g. Belange wird seitens des Amtes 61 keine zwingende Erfordernis für die Entwicklung der Planung gesehen.

Anlagen:

Antragschreiben des Vorhabenträgers
Lageplan
Geltungsbereich
Höhenschnitt
Schutzstreifen 110 KV-Hochspannungsleitung

Historie:

Der Fachbereichsausschuss IV hat die Vorlage in seiner Sitzung am 12.05.2015 ohne Beschlussempfehlung aufgrund weiteren Beratungsbedarfs vertagt.