



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0344/2016		Datum:	24.06.2016
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung		Az:	61 AL
Gremienweg:				
05.07.2016	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 öffentlich		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
07.07.2016	Sport- und Bäderausschuss	<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	
Betreff:	Bebauungsplan Nr.114 "Sport- und Erholungszentrum Oberwerth", Antrag auf Änderung durch die Ratsfraktionen von CDU und Bündnis90/Die Grünen (AT/0060/2016)			

Beschlussentwurf:

Der Fachbereichsausschuss IV bzw. der Sport- und Bäderausschuss stellen fest,

- a.) dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 114 „Sport- und Erholungszentrum Oberwerth“ dem Sport und dessen zukünftigen Anforderungen an eine Nutzungserweiterung und Nutzungsintensivierung hinreichend Fläche bietet,
- b.) dass die zu befürchtenden Konflikte durch vereinzelt heranrückende wohnbauliche Nutzungen sich in Grenzen halten und durch entsprechende Duldungsbaulasten minimiert werden können,
- c.) somit eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114, wie beantragt, nicht erforderlich ist.

Begründung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 den Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes 114 „Sport- und Erholungszentrum Oberwerth“ behandelt (AT/0060/2016) und zur abschließenden Beratung in den Fachbereichsausschuss IV unter Einbindung des Sport- und Bäderausschusses verwiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 114 „Sport- und Erholungszentrum Oberwerth“ wurde im Jahre 1977 aufgestellt. Die hierin formulierten Planungsziele konnten jedoch bis heute nicht vollumfänglich umgesetzt werden, da der erforderliche 100%ige Grunderwerb nicht erfolgreich zu Ende geführt werden konnte. Dies hat dazu geführt, dass die dortige Errichtung von Wohngebäuden mit Verweis auf die Bebauungsplanregelungen nicht verhindert werden konnten. Ziel des Antrages war es daher, den Bebauungsplan zu ändern bzw. die vorhandenen Festsetzungen zu konkretisieren und bestehende Sportanlagen und Parkplatzflächen in einem neuen Planverfahren erneut festzusetzen.

Hierzu wird seitens der Verwaltung folgendes ausgeführt:

Die Verwaltung hält die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr 114 „Sport- und Erholungszentrum“ Oberwerth nach wie vor für wichtig und richtig, auch wenn der erforderliche Grunderwerb aufgrund der Rahmenbedingungen (Eigentumsverhältnisse und Finanzierbarkeit des Grunderwerbs) nicht, wie ursprünglich vorgesehen, durchgeführt werden konnte. Auf den verfügbaren städtischen Flächen wurden bereits zahlreiche Sportflächen verwirklicht, zuletzt durch den in 2008 errichteten Hockey-Kunstrasensportplatz. Weitere Projekte der Nutzungsintensivierung auf bestehenden Plätzen und Flächen sind in Vorbereitung.

Die zwischenzeitlich entstandene Situation von heranrückender Wohnbebauung hätte nur durch einen konsequenten Grunderwerb durch die Stadt minimiert bzw. verhindert werden können. Seit 1977 konnte die Planung bezüglich des notwendigen Grunderwerbs jedoch nicht bzw. nur nachrangig umgesetzt werden, weil eine Grundstücksverfügbarkeit bislang weder gegeben war noch durch entsprechenden Grunderwerb hergestellt werden konnte. In einem neuen Planverfahren wäre daher zunächst darzustellen, weshalb dies künftig anders sein soll und falls sich diesbezüglich eine neue Situation ergibt, weshalb entsprechende Maßnahmen nicht auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts umsetzbar sind. Andernfalls wäre das beantragte Planänderungsverfahren eine reine Verhinderungsplanung. Ohne die notwendige Grundstücksverfügbarkeit wären auch die neuen Festsetzungen wiederum nicht umsetzbar. Ein derartiger Bebauungsplan wäre nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuchs (BauGB) und damit rechtswidrig.

Unter den gegebenen Umständen ist auch kein anderes, weitergehendes positives Planungsziel – also die Ausweisung eines über den bestehenden Bebauungsplan hinausgehenden Baurechtes - erkennbar.

Im Folgenden wird zu den einzelnen im Antrag aufgeführten Planungszielen Stellung genommen:

- *Zwischenzeitlich errichtete Sportanlagen sollten explizit festgesetzt werden.*

Bezüglich der Festsetzung von bestehenden Sportanlagen ist zu berücksichtigen, dass die Sportanlagen im nördlichen Plangebietsbereich bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt sind. In einem neuen Planverfahren müssten in diesem Zusammenhang auch die heute gültigen rechtlichen Vorgaben, insbesondere die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Bundesimmissionsschutzverordnung) angewandt und mögliche, ggf. heute schon bestehende Konfliktsituationen, abschließend gelöst werden. Ob unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen eine derartige Sportanlage in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebäuden zulässig ist, ist fraglich, führt aber mindestens zu einer Festsetzung von notwendigen Lärmschutzmaßnahmen (Aktiver oder passiver Schallschutz).

- *Erweiterungsflächen für Sport- oder Erholungsflächen sollten gekennzeichnet werden. Ein Bedarf an solchen ist – wie die Anlage der Finnenbahn zeigt – nicht im Einzelnen vorherzusehen.*

Hierzu wird insgesamt auf die oben stehenden Erläuterungen verwiesen. Eine mögliche Erweiterung von Sport- oder Erholungsflächen kann vorliegend nicht durch eine Änderung des Bebauungsplans gesichert werden. Da das hierfür notwendige Planungsrecht bereits vorliegt, muss zur Umsetzung die Grundstücksverfügbarkeit gewährleistet sein. Zudem wären auch hier im Rahmen einer Planänderung die heute gültigen Lärmschutzbestimmungen anzuwenden.

- *Offen ist, welche Maßnahmen mit einer Weiterentwicklung des Rot-Weiß-Platzes einhergehen werden.*
- *Die Fläche der Krabbelstube „Kuschelnest“, Parkstraße 9, wäre demgemäß für soziale Zwecke festzusetzen.*

Das Grundstück Parkstraße 9 befindet sich in privatem Eigentum, die Trägerschaft der Kindertagesstätte ist in den Händen eines gemeinnützigen Vereins. In der Vergangenheit war die Kita Bestandteil des ansonsten wohngenutzten Gebäudes. Grundsätzlich sind innerhalb von reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten derartige Einrichtungen allgemein zulässig. Das Nebeneinander von sozialen Einrichtungen und Wohnen ist kein Widerspruch, sondern städtebaulich sinnvoll. Für einen Ausschluss von Wohnnutzung, beschränkt auf ein einzelnes, von Wohnnutzung umgebenes Grundstück, sind somit keine belastbaren städtebaulichen Gründe ersichtlich. Vielmehr entstünde hierdurch die Situation, dass im Falle einer Aufgabe der Kita durch den Träger, die Festsetzung keine alternative Nachnutzung zulassen würde. In Anbetracht der Umgebungsbebauung kann dies nicht plausibel begründet und daher nicht gerechtfertigt werden. Für den Eigentümer entstünde hierdurch eine übermäßige wirtschaftliche Belastung, da die Nutzbarkeit seines Eigentums unverhältnismäßigen Einschränkungen unterliegen würde. Dies würde entweder den Erwerb des Grundstücks und Gebäudes sowie die Errichtung einer Kita durch die Stadt oder eine erneute Bebauungsplanänderung zugunsten einer alternativen Verwendungsmöglichkeit erforderlich machen.

- *Die Parkplatzflächen sollten festgesetzt und damit auch ausdrücklich als Optionsfläche für eine Weiterentwicklung des ÖPNV – z.B. für eine zweite Parkebene, für eine Intensivierung von Park & Ride in Koblenz, für nicht absehbare Entwicklungen im Zusammenhang mit der E-Mobilität – vorgehalten werden.*

Die betreffenden Parkplatzflächen sind im gültigen Bebauungsplan bereits als solche festgesetzt. Eine erneute Festsetzung bewirkt keine Änderung der bestehenden Rechtslage. Die Errichtung einer Parkebene, die Verwendung als Optionsfläche für eine Weiterentwicklung des ÖPNV oder eine Intensivierung von Park & Ride in Koblenz ist mit den bestehenden Festsetzungen vereinbar.

Soweit die Würdigung zu den einzelnen Antragsgegenständen; zusammenfassend ist seitens der Verwaltung folgendes festzustellen:

Die Gefahr einer künftig erschwerten oder ggf. unmöglichen Umsetzung der im Antrag genannten Planungsziele durch eine bauliche Entwicklung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) kann aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen nicht durch eine Neuplanung gebannt werden, da die Umsetzung der Planungsziele bereits seit Jahrzehnten und auch weiterhin auf der Basis der bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen möglich ist. Die beantragte Planungsänderung würde damit erhebliche Rechtsmängel aufweisen. Sofern künftig eine Umsetzung der genannten Planungsziele angestrebt wird, könnte dies nicht durch eine Bebauungsplanänderung sondern durch Sicherstellung der Grundstücksverfügbarkeit erreicht werden. Inwieweit der erforderliche Grunderwerb noch bewerkstelligt kann, muss vor dem Hintergrund des aktuell noch wirkenden Eckwertebeschlusses sowie der dort vorhandenen Bebauung und der somit nicht vorhandenen Veräußerungsbereitschaft der Grundstückseigentümer offen bleiben.

In Bezug auf Planung und Umsetzung von Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen im Bereich

der Sportanlagen und Erholungsflächen besteht zudem nur noch geringfügiger Flächenspielraum, sodass die bestehenden Ansprüche und auch die Nutzungserweiterungen und -intensivierungen nur auf den vorhandenen Sportflächen oder den vorhandenen städtischen Eigentumsflächen bedient werden können. Eine Änderung des Bebauungsplans kann sich insoweit nur auf verfügbare Areale beziehen, die verhältnismäßig gering sind. Für künftige Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen, wie beispielsweise die des Rot-Weiß Sportplatzes, besteht jedoch auf Basis des vorhandenen Planungsrechts eine größtmögliche Flexibilität, sodass für diesbezügliche Anträge grundsätzlich eine Genehmigungsfähigkeit gegeben ist.

Zum Thema der heranrückenden Wohnbebauung und ggf. hiermit verbundenen Einschränkungen der Sportplatznutzung ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen betreffender Baugenehmigungsverfahren sog. Duldungsbaulasten einzutragen sind, die auch Nutzungserweiterungen und -intensivierungen (z. B. Naturrasenspielfeld Faustball, neben dem Hockey-Kunstrasensportplatz) umfassen. Hierdurch erklärt sich der jeweilige Eigentümer bereit, die von den benachbarten Sportanlagen ausgehenden Lärmemissionen auch über die zulässigen Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebiets hinaus zu dulden. Er verzichtet zudem gegenüber der Bauaufsichtsbehörde auf einen möglichen Anspruch auf behördliches Einschreiten. Dies ist Voraussetzung zur Erteilung von Genehmigungen für Wohnbauvorhaben im vorliegenden Bereich und wurde in der Vergangenheit bereits entsprechend praktiziert. Derzeit ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde noch ein laufendes Antragsverfahren zur Errichtung eines Wohngebäudes in unmittelbarer Nähe zum Hockey-Kunstrasensportplatz offen, welches unter Berücksichtigung der dargestellten Umstände als genehmigungsfähig zu bezeichnen ist und zu gegebener Zeit dem Ausschuss für allgemeine Bau- Liegenschaftsverwaltung vorgelegt wird.

Unter den bestehenden Voraussetzungen kann die Verwaltung eine entsprechende Bebauungsplanänderung daher nicht empfehlen.

Die Verwaltung wird die eigentumsrechtliche wie auch baurechtliche Situation im Ausschuss ergänzend mündlich erläutern.

Anlagen:

Übersicht „Baurecht und Potentiale“ (nicht öffentlich, wegen Grundstücksangaben)

Historie:

Stadtrat 16.6.2016: Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes 114 „Sport- und Erholungszentrum Oberwerth“ (AT/0060/2016)
Stellungnahme der Verwaltung (ST/0051/2016)