



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0664/2017</b>		Datum: 11.10.2017			
<b>Baudezernent</b>					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 BPlan/Ku			
<b>Betreff:</b>					
<b>Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich der in Aufstellung befindlichen Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 69 Baugebiet "Schulgebiet Beatusstraße" im Parallelverfahren - Aufstellungsbeschluss -</b>					
Gremienweg:					
15.12.2017	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"/>
		<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"/>
		Enthaltungen		Gegenstimmen	
04.12.2017	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"/>
		<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"/>
		Enthaltungen		Gegenstimmen	
14.11.2017	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<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"/>
		Enthaltungen		Gegenstimmen	

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplanes – FNP – in einem Teilbereich der in Aufstellung befindlichen Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 69 Baugebiet „Schulgebiet Beatusstraße“ im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigelegten Lageplan.

### Begründung:

Anfang 2017 wurde durch eine Interessengemeinschaft die Absicht zur Umnutzung von Teilflächen des bestehenden Gärtnereibetriebes bei der Verwaltung vorgebracht. Ziel ist die Etablierung eines Einzelhandelsbetriebes mit angeschlossener Bäckerei zur Stadtteilnahversorgung sowie die Schaffung von zentrumsnahe Wohnraum. Die Erschließung der gewerblichen Nutzung ist seitens der Beatusstraße, die der wohnbaulichen Nutzung über die Schaefferstraße angedacht.

Der Bebauungsplan Nr. 69 Baugebiet: „Schulgebiet Beatusstraße“ (von 1968) setzt im betroffenen Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie öffentliche Verkehrsflächen (Bereich Beatusstraße) fest. Von einer Entwicklung der betroffenen Fläche als Schulstandort wurde aufgrund zwischenzeitlich erfolgter anderweitiger (Standort-)Planungen und Umsetzungen Abstand genommen. Bereits zur Bebauungsaufstellung von 1968 stellte sich der Geltungsbereich bis heute als gewerblich genutzte Gärtnereibetriebsfläche dar.

Die angestrebte gewerbliche als auch wohnbauliche Umnutzung entspricht den übergeordneten sowie konkreten städtebaulichen Zielen für den Standort. Zum einem wird hierdurch dem innenstadtnahen Wohnraumbedarf Rechnung getragen und zum anderen wird den Entwicklungspotentialen und Zielen aus der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2016 ebenfalls gefolgt („Prii-

*fung der Ansiedlungsmöglichkeiten eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zur spürbaren Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Goldgrube“), welche den Standort an der Beatusstraße auf den Flächen der Gärtnerei Rickenbach als primär zu betrachtende Potentialfläche herausstellt.*

Die Flächenausweisung im wirksamen Flächennutzungsplan stellt den betroffenen Bereich als Grünfläche dar. Westlich, nördlich und östlich grenzen hieran Wohngebietsflächen und südlich die Verkehrsfläche der Beatusstraße an.

Die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes (in welchem ausnahmsweise auch Gartenbaubetriebe zulässig sind) sowie eines Sondergebietes (Einzelhandel) würde somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechen, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Seitens der Stadtverwaltung Koblenz wird daher zur Rechtssicherheit der Planung angeregt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan entsprechend dessen o. a. Bebauungskonzept zu ändern. Ergänzend zum Aufstellungsbeschluss wird die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz eingeholt.

**Anlage/n:**

Lageplan