



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0342/2018/1		Datum: 13.06.2018			
Baudezernent					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			Az.: 61.2 B-Plan/Alt	
Betreff:					
Bebauungsplan Nr. 323 "Im Keitenberg - Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alte Heerstraße und B 49"					
a) Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan					
b) Einleitungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren					
c) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags					
Gremienweg:					
21.06.2018	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		Enthaltungen	Gegenstimmen
19.06.2018	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		Enthaltungen	Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 323 „Im Keitenberg - Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alte Heerstraße und B 49“;
- b) die Einleitung der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB und
- c) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Begründung:

Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Horchheim in der Collgasse ist zwischenzeitlich 70 Jahre alt und genügt nicht mehr den aktuellen Anforderungen. In der Vergangenheit vollzogene Erweiterungen und Umbauten führten zu einer annähernd vollständigen Bebauung des Grundstücks – damit bestehen am aktuellen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Dennoch sind die Einsatzfahrzeuge auf allerengstem Raum untergebracht und künftige Fahrzeuge können unter Umständen aufgrund ihrer größeren Abmessungen nicht mehr in der jetzigen Fahrzeughalle untergebracht werden. Daher besteht der Bedarf für einen Neubau eines Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr an einem anderen Standort im Stadtteil Horchheim bzw. Horchheimer Höhe.

In Koblenz besteht zudem weiterhin eine große Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Um den Bedarf zu decken, wurden bereits in den linksrheinischen Stadtteilen in der Vergangenheit neue Gewerbegebiete erschlossen und auch derzeit befinden sich weitere gewerbliche Bauflächen in dem Bereich in der Entwicklung. Diese linksrheinischen Gewerbeflächen können allerdings den tatsächlichen Bedarf auf der rechten Rheinseite nicht vollständig abdecken. In den Stadtteilen auf der rechten Rheinseite selbst sind nur noch sehr wenige bis keine Angebote mehr an Gewerbeflächen verfügbar. Insofern besteht auch für die rechtsrheinischen Stadtteile das Erfordernis neue Gewerbegebiete zu entwickeln.

Unter den genannten Rahmenbedingungen verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 323 im Wesentlichen die nachfolgenden Planungsziele:

- Die Schaffung von Baurecht für das neue Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Horchheim. Nach den derzeitigen Planungen soll im östlichen Bereich des Plangebiets eine ca. 1.250 m² große Teilfläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt werden. Die Erschließung des neuen Gerätehauses soll über eine langgezogene Zufahrt in östlicher Richtung, direkt auf die Alte Heerstraße erfolgen.
- Die übrigen, westlichen Bereiche des Plangebiets sollen als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Im Plangebiet befindet sich die Bauruine einer ehemaligen, abgebrannten Diskothek mit den dazugehörigen, terrassenförmig angelegten Parkplatzflächen. Aufgrund dieser ehemals bestehenden baulichen Nutzung ist bereits ein größerer Flächenanteil im Plangebiet versiegelt. Ferner verläuft im südlichen Bereich des Plangebiets eine Hochspannungsfreileitung, die in der weiteren Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen – insbesondere auch bzgl. des geplanten Feuerwehrstandortes – zu berücksichtigen ist und hieraus ggf. ein Anpassungserfordernis der Planung resultiert.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Bereich als Grünfläche (Dauerkleingärten) dar. Der Bebauungsplan Nr. 323 „Im Keitenberg - Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alte Heerstraße und B 49“ wird daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Neben stadteigenen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Großteil der Grundstücke im Besitz eines Eigentümers. Der Bebauungsplan soll vor dem Hintergrund, dass die Stadt Koblenz in dem Bereich das erhebliche Interesse verfolgt, den neuen Standort für das Feuerwehrgerätehaus Horchheim zu realisieren, in einem sog. „kooperativen“ Verfahren aufgestellt werden. Hierzu ist folgende Vorgehensweise beabsichtigt: Die Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen verwaltungsintern. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten für Gutachten und weitere Untersuchungen sollen gemeinsam von der Stadt Koblenz und dem Grundstückseigentümer getragen werden. Die Details zur Kostentragung werden in dem zu schließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Nach den bisher erfolgten Vorberatungen der Beschlussvorlage im FBA IV und HuFA werden nachfolgend ergänzende Information zum o. g. Bebauungsplanverfahren zur Verfügung gestellt:

- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen städtischen Grundstücksflächen und -zuschnitte lassen die Errichtung eines funktionalen Feuerwehrgerätehauses einschließlich der erforderlichen Aufstellfläche der Fahrzeuge vor dem Gebäude nicht zu – insbesondere reicht hierfür die vorhandene Grundstücksbreite der städtischen Flächen nicht aus. Insofern ist eine Beschränkung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließlich auf städtische Flächen nicht möglich.
- Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 14.300 m². Hiervon sind bereits ca. 8.000 m² und damit mehr als die Hälfte des Geltungsbereichs versiegelt bzw. anthropogen überformt (z.B. mit Schotter befestigt und verdichtet – wengleich die Flächen durch Aufgabe der Nutzung zwischenzeitlich teilweise mit Pioniergehölzen und Ruderalfluren bewachsen sind). Aufgrund dieser Vornutzung ist die natürliche Funktion des Bodens bereits heute beeinträchtigt und die Planung sieht die Reaktivierung von brachgefallenen Flächen vor. Insofern handelt es sich hierbei nicht um eine „typische“ Außenbereichsplanung.
- Gemäß den grobmaßstäblichen Darstellungen im Masterplan sind das Plangebiet und die umliegenden Bereiche als „Kaltluftsammlgebiet/ geringfügig überwärmter Siedlungsbereich“ und als „Grünzug bzw. Grünverbindungen im Stadtgebiet, die gesichert und entwickelt wer-

den sollen“ dargestellt. Aus den Zielsetzungen und Darstellungen des Masterplans ist allerdings nicht ableitbar, dass künftig keine bauliche Entwicklung mehr in dem in dem in Rede stehenden Bereich erfolgen darf. Die Umweltbelange werden im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet und geprüft – einschließlich der Thematik der Kaltluftentstehung und des Kaltluftabflusses.

Historie:

Die ursprüngliche BV/0342/2018/ wurde bereits dem FBA IV am 29.05.2018 und dem HuFA am 11.06.2018 zur Beratung vorgelegt, jedoch ohne Beschlussempfehlung verwiesen. Nunmehr werden mit der vorliegenden /1-Vorlage Ergänzungen und weitere Informationen zur Verfügung gestellt.

Anlage/n:

- Lageplan