



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0840/2020</b>		Datum: 20.11.2020	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61 Hs / 61.2 BPlan	
<b>Betreff:</b>			
<b>Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 106 "Freizeitzentrum Gülser Moselbogen"</b>			
Gremienweg:			
18.12.2020	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
07.12.2020	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
08.12.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch – BauGB – die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 - Änderung und Erweiterung Nr. 5.

### Begründung:

Die am Ortseingang des Stadtteil Güls gelegene Immobilie der „Continental Bakeries“ (ehem. Stiefenhofer) soll einer dem Standort angemessenen Nachnutzung zugeführt werden.

Durch die Aufgabe der bis zuletzt betriebenen gewerblichen Nutzung ergibt sich die Möglichkeit, verschiedene und kombinierte Nachnutzungslösungen weiterzuverfolgen, die Synergieeffekte nutzen und so Flächenressourcen schonen können.

Die Fläche eignet sich aufgrund der separierten Lage insbesondere für Nutzungen, die als konfliktreich zu bezeichnen sind. Dazu zählen z.B. Nutzungen, die erheblichen Verkehr erzeugen, lärmtechnisch problematisch, oder flächenintensiv sind. Außerdem bedeutet die unmittelbare Lage an der B 416 eine verkehrliche Standortgunst für bestimmte Nutzungen.

Allerdings sollen vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf die bestehende Ortskernlage nicht alle in Frage kommenden Nutzungsarten (z.B. eines Gewerbegebietes) dort ermöglicht werden, sondern eine zielgerichtete Steuerung insbesondere auch mit Blick auf die vorhandene freizeit- und erholungsorientierte und naturnahe Prägung des Gülser Moselbogens erfolgen; daneben soll auch die Zulässigkeit von Gemeinbedarfsnutzungen mit ermöglicht werden.

### Planungsziele:

Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich ist daher als Planungsziel beabsichtigt, ein **Sonstiges Sondergebiet „Freizeit/Erholung/Sport/Gemeinbedarf“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)** festzusetzen.

Im östlichen Geltungsbereich soll der vorhandene Grünbestand erhalten werden.

Innerhalb der Festsetzung des Sondergebietes ist im Laufe des Planungsprozesses der Zulässigkeitskatalog für dieses Baugebiet zu konkretisieren. Hierbei soll auch die Ansiedlungsmöglichkeit von örtlichen Handwerksbetrieben geprüft werden.

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten und großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen aufgrund der Beeinträchtigung der vorhandenen Ortskernlage ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen, Amüsierbetriebe, Diskotheken) sollen an diesem Standort ebenfalls aus städtebaulichen Gründen (Eingangsbereich des Stadtteiles Güls sowie des Freizeitzentrums Moselbogen) ausgeschlossen werden.

#### **Zum Geltungsbereich:**

Da der Gebäudebestand sowie die östlich angrenzenden Freiflächen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 106 liegen, soll dieser nicht nur geändert, sondern auch um die noch nicht beplanten Bereiche zwischen dem Gewerbegebäude und der Erschließungsstraße „Am Gülser Moselbogen“ erweitert werden.

#### **Beratungsfolge:**

Der Ortsbeirat Güls hat den Planungszielen (mit Ausnahme des oben ergänzten Ausschlusses von Vergnügungsstätten) in seiner Sitzung am 17.11.2020 einstimmig zugestimmt und die Verwaltung zudem beauftragt, im Bedarfsfall von den Sicherungsinstrumenten der Bauleitplanung (Zurückstellung von Baugesuchen und Veränderungssperre) Gebrauch zu machen.

Die Beratungsfolge ASM und HuFA ist hier ausnahmsweise „getauscht“, da ansonsten erst der Stadtrat am 4. Februar 2021 erreichbar wäre (erster HuFA 25.1.2021).

#### **Historie:**

- AT/0125/2019: Stadtrat 7.11.2019: Antrag der CDU-Ratsfraktion: Erwerb des Geländes der FA. Continental Bakeries
- ST/0158/2019: Stellungnahme zum Antrag der CDU-Ratsfraktion: Erwerb des Geländes der FA. Continental Bakeries
- UV/0024/2020: ASM 03.03.2020 wurde zu den im CDU-Ratsantrag vorgeschlagenen Nachnutzungen detailliert Stellung genommen und weitere mögliche Planungsziele diskutiert
- BV/0249/2020: ASM 12.5.2020 Aufstellungsbeschluss mit Beratungsbedarf einer Fraktion nicht weiterverfolgt.
- OBR Güls 19.5.2020: Aufstellungsbeschluss für ein Sondergebiet befürwortet

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Im Zuge des Verfahrens werden die Auswirkungen in der Begründung dargelegt und erforderlichenfalls die notwendigen Maßnahmen festgesetzt.

#### **Anlage/n:**

Lageplan mit Geltungsbereich

Lageplan mit der heutigen Baurechtssituation