



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0559/2023		Datum: 02.10.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/Alt	
Betreff:			
Bebauungsplan Nr. 350 "Erweiterung Gewerbegebiet Schönbornsluster Straße"			
Gremienweg:			
16.11.2023	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
06.11.2023	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
31.10.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 350 „Erweiterung Gewerbegebiet Schönbornsluster Straße“ in Neuendorf und
- b) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrags.

Begründung:

Der Eigentümer von Gewerbeflächen zwischen der Schönbornsluster Straße und der „alten“ Schönbornslusterstraße hat die Absicht an die Verwaltung herangetragen, auf einem Teilbereich der sich westlich der „alten“ Schönbornslusterstraße anschließenden Freifläche (zwischen der Hafenbahn im Norden und dem südlich verlaufenden Wirtschaftsweg) eine gewerbliche Entwicklung zu vollziehen. Das aktuelle Baukonzept des Eigentümers/ Investors sieht die Errichtung eines Bürogebäudes für bis zu 350 Mitarbeitende auf den bereits heute gewerblich genutzten Flächen vor. Die notwendigen Stellplätze sowie weitere Lagerflächen sollen auf den neu geplanten Erweiterungsflächen realisiert werden. Für die Erweiterungsflächen ist eine randliche Eingrünung vorgesehen (vgl. Anlage: Vorhabenskizze). Mit der geplanten Erweiterung wird eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Gewerbeflächen in Neuendorf – im Sinne eines Lückenschlusses zwischen zwei bereits bestehenden Gewerbebetrieben – vollzogen. Die Flächen westlich der „alten“ Schönbornsluster Straße sind mit Sukzessionsgehölzen bewachsen.

Neben den für das Vorhaben notwendigen Flächen, werden auch weitere, gegenwärtig bereits gewerblich genutzte Grundstücke in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen. Diese Bereiche sollen städtebaulich geordnet bzw. die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Hierbei handelt es sich um den direkt an der Hafenbahn liegenden Autohandel sowie die gewerblich genutzten Flächen zwischen der „alten“ und „neuen“ Schönbornsluster Straße. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll die Erschließung der Erweiterungsflächen über die „alte“ Schönbornsluster neu geregelt bzw. angepasst werden. Mit Ausnahme des Autohandels liegen die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich im Eigentum des

Investors bzw. in städtischer Hand.

Bauplanungsrechtlich ist der Bereich westlich der alten Schönbornslusterstraße als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen. Es bedarf der Aufstellung des Bebauungsplans, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur gewerblichen Entwicklung der Fläche zu schaffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der gesamte Bereich zwischen der Bahnstrecke Koblenz – Köln und der Hafенbahn als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Zuge der derzeit erfolgenden FNP-Fortschreibung wurde die Gewerbeflächendarstellung zwischen den beiden Bahnanlagen zurückgenommen (Stand FNP-Entwurf zur Offenlage). Die hier in Rede stehenden Erweiterungsflächen sind im aktuellen FNP-Entwurf weiterhin als künftige gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die bereits heute gewerblich genutzten Grundstücke sind sowohl im wirksamen FNP als auch im FNP-Entwurf zur Fortschreibung entsprechend der Bestandsnutzung als Gewerbeflächen dargestellt. Eine Änderung des wirksamen FNPs als auch eine Anpassung des FNP-Entwurfs ist daher nicht notwendig.

Das Bebauungsplanverfahren wird extern bearbeitet und durch den Eigentümer/Investor finanziert. Im Antrag auf Bebauungsplanaufstellung hat sich der Investor bereit erklärt die Kosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren zu tragen. Hinsichtlich weiterer Kostenregelungen soll mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügtem Lageplan (vgl. Anlage: Lageplan Geltungsbereich).

Anlagen:

- Lageplan Geltungsbereich
- Vorhabenskizze

Finanzielle Auswirkungen:

Keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Laufe des weiteren Verfahrens untersucht und bewertet.