



Koblenz – Magnet am Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0078/2010/1	Datum:	22.03.2010
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	61.2/ SN
Gremienweg:			
22.04.2010	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert
12.04.2010	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP nicht öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 280: Im Sändchen/ Kirchacker Kesselheim einschließlich Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren a) Aufhebung Aufstellungsbeschluss Bauungsplan Nr. 280: Hafanrandbereich Kesselheim b) Neufassung Aufstellungsbeschluss Bauungsplan Nr. 280: Im Sändchen/ Kirchacker Kesselheim		

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 280: Hafanrandbereich Kesselheim - vom 21.03.1996;
- b) gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280: Im Sändchen/ Kirchacker Kesselheim - und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch – BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 280: Im Sändchen/ Kirchacker Kesselheim liegt am südöstlichen Ortsrand des Koblenzer Stadtteils Kesselheim.

Der Geltungsbereich des neu zu fassenden Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 280: Im Sändchen/ Kirchacker Kesselheim wird gegenüber dem aufzuhebenden Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 280: Hafanrandbereich Kesselheim im Südosten reduziert bis zur südöstlichen Flurstücksgrenze des Fußweges zwischen Kurfürst-Schönborn-Straße und Hintermark und bis zu den südwestlichen Flurstücksgrenzen des gewerblichen Grundstückes Kurfürst-Schönborn-Straße 1 A und der südöstlich angrenzenden Flurstücke sowie bis zu den nordwestlichen Flurstücksgrenzen der gewerblichen Grundstücke Carl-Spaeter-Straße 81, 83, 85 und 87.

Die Größe des Geltungsbereiches reduziert sich von ca. 6,6 ha auf ca. 5,2 ha.

Die Grenzen des Geltungsbereiches des aufzuhebenden und des neu zu fassenden Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes ergeben sich aus den anliegenden Lageplänen.

Begründung/ Planungsanlass und -ziele:

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 280: Hafenrandbereich Kesselheim - vom 21.03.1996

Mit dem Bebauungsplan Nr. 280: Hafenrandbereich Kesselheim sollten gemäß Aufstellungsbeschluss im Stadtrat vom 21.03.1996 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Hafenrandes sowie für die bauliche Arrondierung der Bereiche „Im Sändchen“ und „Im Kirchacker“ geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplanes gemäß Begründung war es, den Ortsrand Kesselheim in südöstlicher Richtung zu arrondieren und der starken Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken in Kesselheim Rechnung zu tragen.

Das Bebauungsplanverfahren verfolgt nicht mehr das Ziel der Neuausweisung von Baugebieten. Der Geltungsbereich liegt größtenteils innerhalb des per Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes Rhein. Insofern sind der § 31 b WHG und der § 89 LWG RLP hier unmittelbar anzuwenden. In § 31 b Abs. 4 WHG und § 89 Abs. 2 LWG RLP ist geregelt, dass in Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden dürfen.

Ziel der Planung ist nunmehr die notwendige Konfliktbewältigung der Emissionsproblematik zwischen der Wohnbebauung Kesselheims und dem Hafen sowie den Gewerbebetrieben.

Zur Konfliktbewältigung und Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme soll neben dem Hafenrandbereich auch der Hafen durch einen Bebauungsplan überplant werden. Daher soll in Ergänzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280: Im Sändchen/ Kirchacker Kesselheim die Änderung und Erweiterung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 36: Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim – II. B.A. aufgestellt werden. Um eine planungsrechtliche Grenze zwischen dem Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim und dem Stadtteil Kesselheim zu definieren, sollen die bereits mit gewerblichen Gebäuden bebauten Flächen am Ortrand von Kesselheim in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36: Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim – II. B.A. einbezogen werden. Diese liegen derzeit im Geltungsbereich des aufzuhebenden Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 280: Hafenrandbereich Kesselheim.

Aus zuvor genanntem Anlass soll der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 280: Im Sändchen/ Kirchacker Kesselheim neu gefasst werden. Der derzeitige Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 280: Hafenrandbereich Kesselheim ist daher aufzuheben.

Neufassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 280: Im Sändchen/ Kirchacker Kesselheim

Ziel der Planung ist die notwendige Konfliktbewältigung der Emissionsproblematik zwischen der Wohnbebauung Kesselheims und dem Hafen sowie den Gewerbebetrieben unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,

- die Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und
- die Belange des Hochwasserschutzes

gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan hat in der Prioritätenliste Bauleitplanung die Priorität 2.

Entwicklungsgebot:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz aus dem Jahr 1983 ist der südwestliche Ortsrand von Kesselheim im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. An die Wohnbauflächen grenzen südöstlich Grünflächen an. Diese überlagern Flächen, die teilweise bereits durch Wohngebäude bebaut sind. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes soll geprüft werden, ob Bereiche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, im Bebauungsplan zur Konfliktbewältigung als Mischgebiet festzusetzen sind.

Der Bebauungsplan wird, wie zuvor dargelegt, in Teilbereichen 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.

Historie:

Der Ortsbeirat Kesselheim hat die Beschlussvorlage in seiner Sitzung am 18.02.2010 beraten und dieser unter Beachtung folgender Punkte einstimmig zugestimmt:

- Da einige Gebäude im Bebauungsplan 280 bereits vor Bau des Hafens standen, soll die ursprüngliche Bezeichnung des Bebauungsplanes erhalten bleiben, Bebauungsplan Hafenrandgebiet klingt negativ und abwertend.
- Streiche: Hafenrandgebiet, setze: Im Sändchen/ Kirchacker
- Die Verwaltung möge bei der weiteren Bearbeitung das Verschlechterungsverbot beachten; denn derzeit sind keine Beschwerden wegen Lärm aus dem Hafensbereich bekannt.

Der Fachbereichsausschuss IV hat die Beschlussvorlage in seiner Sitzung am 23.02.2010 beraten und dieser einstimmig zugestimmt. Gemäß der Anregung des Ortsbeirates soll der Bebauungsplan Nr. 280 statt „Hafenrandbereich Kesselheim“ die Bezeichnung „Im Sändchen/ Kirchacker Kesselheim“ erhalten.

Anlagen:

2 Lagepläne