



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0079/2010/1	<b>Datum:</b>	23.03.2010
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	61.2/ SN
<b>Gremienweg:</b>			
<b>22.04.2010</b>	<b>Stadtrat</b>	<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"/>	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
<b>12.04.2010</b>	<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<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"/>	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP nicht öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 36: Industriegebiet Widdersheim/ Kesselheim - II. B.A. (Änderung und Erweiterung Nr. 4) einschließlich Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren</b> <b>a) Aufhebung Aufstellungsbeschluss Bauungsplan Nr. 36 (Änderung und Ergänzung Nr. 4)</b> <b>b) Aufstellungsbeschluss</b>		

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung und Ergänzung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 36: Industriegebiet Widdersheim/ Kesselheim - II. B.A. - vom 18.11.2004;
- 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 zur Änderung und Erweiterung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 36: Industriegebiet Widdersheim/ Kesselheim - II. B.A. - und zur 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 der Änderung und Erweiterung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 36: Industriegebiet Widdersheim/ Kesselheim – II. B.A. umfasst den Hafen von Kesselheim. Es grenzt an den südöstlichen Ortsrand des Koblenzer Stadtteils Kesselheim.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überplant die ca. 36,8 ha großen Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 und erweitert diesen um die nordwestlich angrenzenden, bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplanten, ca. 10,0 ha großen Flächen des Hafenbeckens sowie die ca. 1,4 ha großen Flächen des gewerblich geprägten Ortsrandes von Kesselheim.

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung Nr. 4 umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 und erweitert diesen nach Nordwesten entlang

des Leinpfades am Rhein bis zum Fuß- und Radweg zwischen Leinpfad Rhein und Kurfürst-Schönborn-Straße. Er wird zum Ortsrand von Kesselheim begrenzt durch den Fuß- und Radweg zwischen Leinpfad Rhein und Kurfürst-Schönborn-Straße, den Fußweg zwischen Kurfürst-Schönborn-Straße und Hintermark und durch die südwestlichen Flurstücksgrenzen des gewerblichen Grundstückes Kurfürst-Schönborn-Straße 1 A und der südöstlich angrenzenden Flurstücke sowie durch die nordwestlichen Flurstücksgrenzen der gewerblichen Grundstücke Carl-Spaeter-Straße 81, 83, 85 und 87.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 48,2 ha.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich aus dem anliegenden Lageplan.

### **Begründung/ Planungsanlass und -ziele:**

#### **Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung und Ergänzung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 36: Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim – II. B.A.**

Die Änderung und Ergänzung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 36: Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim – II. B.A. sollte die Grundlage bieten, die durch den Bebauungsplan Nr. 36, Änderung Nr. 2, festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche im Bereich nördlich des Gebäudes Fritz-Ludwig-Straße 17 aufzuheben und zurückzubauen, sowie für den öffentlichen Verkehr eine neue Wendeanlage auf der Höhe des Gebäudes Fritz-Ludwig-Straße 17 festzusetzen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2004 im Stadtrat gefasst.

Planungsanlass und -ziele für die in Aufstellung befindliche Änderung und Ergänzung Nr. 4 des Bebauungsplanes haben sich erweitert. 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 ist der gesamte Hafen durch einen Bebauungsplan zu überplanen.

Es soll ein neuer Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 36: Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim – II. B.A. gemäß § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB gefasst werden. Die ursprünglichen Ziele der 4. Änderung haben weiterhin Bestand und sollen daher weiterhin berücksichtigt werden.

Aus zuvor genanntem Anlass ist der Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Ergänzung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 36: Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim – II. B.A. aufzuheben.

#### **Änderung und Erweiterung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 36: Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim – II. B.A.**

Ziel der Planung ist die notwendige Konfliktbewältigung der Emissionsproblematik zwischen der Wohnbebauung Kesselheims und dem Hafen sowie den Gewerbebetrieben. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Zur Konfliktbewältigung und Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme ist der gesamte Hafen durch einen Bebauungsplan zu überplanen. Der Bebauungsplan Nr. 36: Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim – II. B.A. soll daher geändert und um die nordwestlichen, bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplanten, Bereiche des Hafens sowie um die mit gewerblichen Gebäuden bebauten Flächen des Ortsrandes von Kesselheim erweitert werden.

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.

Für den Bebauungsplan Nr. 36 hat der Stadtrat am 15.05.2003 einen Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Bei der Aufstellung der Änderung und Erweiterung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 36: Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim – II. B.A. soll die 3. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Die ursprünglichen Ziele der aufzuhebenden Änderung und Ergänzung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 36: Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim – II. BA sollen bei der Aufstellung der Änderung und Erweiterung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 36: Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim – II. B.A. berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan hat in der Prioritätenliste Bauleitplanung die Priorität 2.

### **Entwicklungsgebot:**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz aus dem Jahr 1983 sind die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Sondergebiet Hafen festgesetzten Hafenflächen als Sondergebiet Hafen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) festgesetzten Gewerbeflächen als gewerbliche Bauflächen und das Hafenbecken als Wasserflächen Hafen dargestellt. Die nordwestlichen, bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplanten, Bereiche des Hafens sowie die mit gewerblichen Gebäuden bebauten Flächen des Ortrandes von Kesselheim sind als Grünflächen dargestellt.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) festgesetzten Flächen der Kläranlage sollen, entsprechend dem Bestand, im Zuge des Bebauungsplanverfahrens an die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes - Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Kläranlage“ - angepasst werden.

Die Änderung und Erweiterung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 36 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 einstimmig zugestimmt:

Der Fachbereichsausschuss IV hat die Beschlussvorlage in seiner Sitzung am 23.02.2010 beraten und dieser einstimmig zugestimmt.

Sie wurde anschließend um die Historie und zwei zusätzliche erläuternde Lagepläne (Übersichtslageplan Bebauungsplan Nr. 36: Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim II. B. A. und Aufhebung Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 36: Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim II. B. A - Lageplan Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss) ergänzt.

### **Anlagen:**

3 Lagepläne