

Auszug aus der Rhein-Zeitung, Ausgabe B, vom 15.06.2018

Öffentliche Bekanntmachung

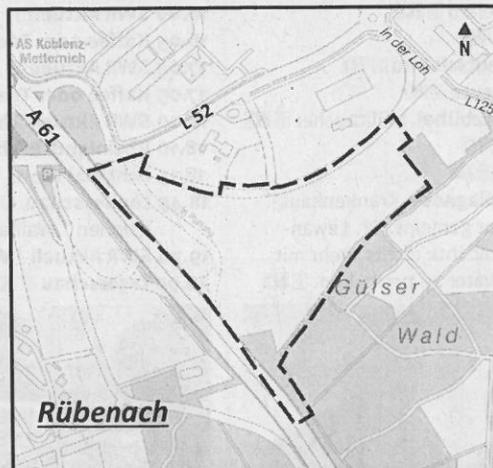
Der Stadtrat hat am 26.04.2018 die Aufstellungs- bzw. Einleitungsbeschlüsse zu den folgenden Bauleitplanverfahren gefasst:

a) Bebauungsplan Nr. 257f „Industriegebiet an der A61, 3. Teilabschnitt“; Aufhebung und Neufassung

Durch das Gesamtvorhaben „Industriegebiet an der A61/Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“ soll die Stadt Koblenz als Oberzentrum wirtschaftlich gestärkt und als Industriestandort weiterentwickelt werden. Die Nachfrage nach gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen in der Stadt Koblenz ist nach wie vor gegeben. Hier spielen vorrangig Anfragen bereits im Stadtgebiet Koblenz ansässiger Unternehmen eine Rolle. Daraus bietet sich die Möglichkeit, gewerbliche Betriebe aus Wohn- oder Mischlagen auszulagern sowie andererseits für die Unternehmen selbst Arbeitsabläufe zu optimieren oder zu expandieren. Ziel sollte es außerdem sein, diese Betriebe im Stadtgebiet zu halten. Die Flächen im GVZ sind jedoch bereits größtenteils veräußert bzw. mit Kaufoptionen belegt, so dass die Notwendigkeit gegeben ist, den nächsten Teilbereich in die Entwicklung zu bringen, um weiterhin auf die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden reagieren zu können. Das ursprüngliche Planungsziel „Sport- und Veranstaltungsflächen“ wird nicht weiterverfolgt, sodass die Flächen der Weiterentwicklung des gewerblich-industriellen Charakters des GVZ zugeführt werden können. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 257f wird voraussichtlich über eine gewerbliche bzw. industrielle Baufläche von rund 6 ha verfügen. Diese Fläche ist in der gesetzten Gesamtentwicklungsfläche für das GVZ Koblenz von 60 ha enthalten. **Ansprechpartnerin: Frau Münch, Tel.-Nr. 0261/129 3178.**

b) Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 257f „Industriegebiet an der A 61, 3. Teilabschnitt“ im Parallelverfahren

Durch das Gesamtvorhaben „Industriegebiet an der A61/Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“ soll die Stadt Koblenz als Oberzentrum wirtschaftlich gestärkt und als Industriestandort weiterentwickelt werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 257f soll nunmehr begonnen werden. Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 257f ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz zu ca. 2/3 bereits als Baufläche dargestellt. Allerdings ist die Fläche mit der Ausweisung „SO“ (Sondergebiet) belegt. Die übrige Fläche ist als Grünfläche/Kompensationsfläche dargestellt. Insbesondere aufgrund dessen ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Es wird im Wesentlichen die Änderung der Darstellungen „Sondergebiet“ und „Grün-/Kompensationsfläche“ hin zu „gewerbliche Baufläche“ angestrebt. Die Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren durchgeführt werden. **Ansprechpartnerin: Frau Münch, Tel.-Nr. 0261/129 3178.**



**Orientierungsskizze Bebauungsplan
Nr. 257f einschließlich
paralleler FNP Änderung**

c) Bebauungsplan Nr. 298 „Ortsabrundung Bisholder“, 5. Änderung

Ein privater Bauherr begehrt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 298 zur Realisierung seines Wohnbauvorhabens. Das Vorhaben widerspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan insbesondere in Bezug auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Der Bebauungsplan ist seit dem 29.03.1996 rechtsverbindlich. Ein Ziel der mit ihm ermöglichten baulichen Entwicklung geht von drei zum Zeitpunkt der Planerstellung vorhandenen Betrieben aus, darunter eine inzwischen aufgegebene Gaststätte auf dem Vorhaben Grundstück. Für diese Gaststätte wurden Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, was ausdrücklich in der Begründung erwähnt wurde. Der Planungsgeber hat sich also konkret mit den Festsetzungen auf dem Vorhaben Grundstück befasst und dadurch eine Konzeption verfolgt. Die entsprechenden Festsetzungen sind nicht „zufällig“ oder „isoliert“ erfolgt. Nach Abbruch der ehemaligen Gaststätte soll das Grundstück nun einer Nachnutzung in Form eines voluminösen Mehrfamilienwohnhauses mit 10 oberirdischen Stellplätzen zugeführt werden. Das Bauvorhaben widerspricht den Grundzügen der Planung, weshalb die Realisierung dessen ein Planungserfordernis auslöst. Hinweis: Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 A 5 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB werden erfüllt. Die Öffentlichkeit kann sich über einen Zeitraum von zwei Wochen nach dieser Bekanntmachung beim Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und sich hierzu während dieser Frist äußern. **Ansprechpartnerin: Frau Münch, Tel.-Nr. 0261/129 3178.**



**Orientierungsskizze Bebauungsplan
Nr. 298 Änderung Nr. 5**

Auszug aus der Rhein-Zeitung, Ausgabe B, vom 15.06.2018

d) Bebauungsplan Nr. 322 „Quartiersentwicklung Rauentaler Moselbogen“

In den vergangenen Jahren erlebt der Rauentaler Moselbogen ein wachsendes Interesse als Standort für Dienstleistungen, Wohnnutzungen und anderweitigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Bedingt durch zahlreiche Brachflächen innerhalb des Quartiers existieren zudem auch geeignete Potentialflächen, diesen unterschiedlichen Nutzungsansprüchen Raum zu geben. Insgesamt befindet sich das Quartier derzeit in einem Umbruch und ist Anziehungspunkt für zahlreiche Projekte und Investitionen. Beispiele hierfür finden sich in der geplanten Errichtung einer Mehrfamilienhausbebauung im Bereich der Peter-Klößner-Straße im Anschluss an die hier bereits vorhandene Wohnnutzung, die geplante Errichtung des städtischen Hallenbades, Ansiedlungswünsche von Einzelhandel an der Schlachthofstraße sowie konkrete Absichten zur Etablierung einer Büro- und Wohnnutzung auf dem ehemaligen Nutzviehhofgelände. Auch die geplante Verlagerung potentiell störender Betriebe mit geeigneter Nachnutzung der frei werdenden Flächen ist hierbei zu berücksichtigen. Gleichermaßen sind auch Investitionen in die öffentliche Infrastruktur notwendig, insb. im Bereich der städtebaulichen Aufwertung und Umgestaltung von Teilen der öffentlichen Verkehrsflächen. Im Jahr 2014 wurde der Rauentaler Moselbogen in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau“ aufgenommen. Als erste vorbereitende Maßnahme wurde ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Stadtumbaugebiet „Rauentaler Moselbogen“ erstellt und durch den Stadtrat am 21.04.2016 beschlossen. Das ISEK analysiert u.a. anhand des Bestandes und der derzeit geplanten Projekte die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten und formuliert einen Zielkatalog. Insgesamt sollen die Entwicklungstendenzen verstärkt und gelenkt werden, um so eine möglichst breite und nachhaltige Aufwertung des Quartiers zu erreichen und den Rauentaler Moselbogen zu einem durchmischten Dienstleistungs- und Wohnstandort zu entwickeln. **Ansprechpartner: Herr Kuntze, Tel.-Nr. 0261/129 3180**



Orientierungsskizze Bebauungsplan
Nr. 322

e) Bebauungsplan Nr. 328 „In der Blei“ einschl. paralleler Flächennutzungsplanänderung

Ziel ist es, dem Stadtteil Lay für die Zukunft Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen und den bestehenden Bedarf an Wohnbauland auch hier zu decken. Hierfür standen die Alternativen „Im Bongert“ und „In der Blei“ in der näheren Betrachtung. Nachdem aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Baugebietsentwicklung bzw. eine wohnbauliche Arrondierung im Bereich „Im Bongert“ wahrscheinlich nicht erfolgreich weiterbetrieben werden kann, verbleibt für Lay lediglich eine kleinere Arrondierungsmöglichkeit in der Hanglage „In der Blei“. Die Verwaltung hat hierzu Ende 2015 einen ersten städtebaulichen Entwurf für eine weitestgehend höhenlinienparallele Bebauungszeile erarbeitet. Ende 2016 wurde dieses Gebiet in einer plausiblen Größenordnung einer ersten Bewertung aus Sicht verschiedener Fachbehörden im Rahmen eines sog. Scoping-Termins unterzogen. Hierbei wurde ermittelt, dass das Gebiet eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit mit großem Konfliktpotential aufweist und im anstehenden Bauleitplanverfahren mit gravierenden widerstreitenden Belangen zu rechnen ist. Aufgrund der hohen Bedeutung und der vielfältigen Funktionen dieser Flächen und Strukturen für Natur und Landschaft (das Areal grenzt dicht an die Natura 2000-Gebiete, ist teilweise biotopkartiert, im Raumordnungsplan als Vorrangfläche für den regionalen Biotopverbund dargestellt und ist geprägt von Streuobstwiesen) empfiehlt die Landschaftsplanung und die Untere Naturschutzbehörde keine neue Erschließung in diesem Bereich. Die betreffenden Belange sind im weiteren Bauleitplanverfahren sorgfältig abzuarbeiten, führen aber nach gesamtplanerischer Auffassung der Verwaltung nicht von vornherein zu einem Ausschluss als Wohngebietspotential. Neben den vorgenannten Umweltbelangen wurden im Rahmen des Scoping-Termins zunächst keine weiteren entgegenstehenden Rahmenbedingungen ermittelt bzw. von den beteiligten Fachbehörden mitgeteilt, können sich aber während der anstehenden Beteiligungsschritte im Bauleitplanverfahren auf Basis eines dann vorliegenden Bebauungsplänenwurfes noch ergeben. Aus den oben genannten Gründen soll für den betreffenden Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich um das einzige noch verbleibende Potential in Lay handelt. **Ansprechpartner: Herr Kuntze, Tel.-Nr. 0261/129 3180.**



Orientierungsskizze Bebauungsplan
Nr. 328 einschließlich
paralleler FNP Änderung