



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

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0189/2017		Datum:	18.04.2017
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			Az: 61.2 B-Plan MR
Gremienweg:				
29.06.2017	Stadtrat	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitlich ☐ Kenntnis ☐ vertagt	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	
19.06.2017	Haupt- und Finanzausschuss	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitlich ☐ Kenntnis ☐ vertagt	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	
23.05.2017	Fachbereichsausschuss IV	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitlich ☐ Kenntnis ☐ vertagt	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 242 "Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße "Im Acker" und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen", 3. Änderung a) Aufstellungsbeschluss b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt,

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. §§ 1 Abs. 8 und 13a Baugesetzbuch – BauGB – die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 242 „Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße „Im Acker“ und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen“, 3. Änderung und
- b) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Begründung:

Das Gewerbegebiet im Bereich Rübenacher Straße/ Im Acker/ Am Metternicher Bahnhof befindet sich mehr und mehr im Umbruch. In den vergangenen Jahren mehren sich die Anfragen hinsichtlich der Umnutzung der gewerblichen Grundstücke zu dienstleistungs- bzw. handelsorientierten Nutzungen.

Die im Bebauungsplan Nr. 242 festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ steht dieser Entwicklung nicht unbedingt entgegen. Allerdings ist die Realisierung derartiger Nutzungen aufgrund der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen erschwert. Die Festsetzung erlaubt lediglich eine Gebäudehöhe von ca. 10 m über Gelände.

Um die Festsetzung an die geänderten Rahmenbedingungen hinsichtlich der Nachfrage in diesem Gebiet sowie bezüglich der bautechnischen Notwendigkeiten im Bereich des Geschäfts-/ Büro-/ Verwaltungsgebäudebaus anzupassen, soll die Höhe baulicher Anlagen neu geregelt werden. Es wird eine Erhöhung der Obergrenze um ungefähr 6 - 7 m angestrebt.

Die genaue Festlegung der Obergrenze erfolgt erst im Bebauungsplanverfahren.

Anlassgebend für den Auftakt zum Bebauungsplanverfahren ist die Absicht einer Investorengemeinschaft, eine Fläche innerhalb des in Rede stehenden Bebauungsplans zeitnah mit einem Geschäfts- und Bürogebäude zu bebauen.

Die Bebauungsplanänderung betrifft jedoch aus den v.g. Gründen nicht allein das Vorhabengrundstück, sondern nahezu den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (mit Ausnahme des als Mischgebiet festgesetzten Teilbereiches). Die Investorengemeinschaft wird sich daher an den Verfahrenskosten beteiligen, jedoch nicht vollumfänglich für die Planungsleistungen aufkommen. Zu diesem Zweck sind dennoch die Ausarbeitung und der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages notwendig.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche liegt im Bereich der zulässigen Schwellenwerte gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Demgemäß ist eine überschlägige Ermittlung hinsichtlich der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen. Sofern sich bei der v.g. überschlägigen Ermittlung Hinweise ergeben, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind, wird das Bebauungsplanverfahren auf das Regelverfahren umgestellt.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Anlagen:

Lageplan