



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

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0069/2014		Datum:	27.01.2014
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			Az: 61.2 B-Plan
Gremienweg:				
13.03.2014	Stadtrat	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitlich ☐ Kenntnis ☐ vertagt	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	
24.02.2014	Haupt- und Finanzausschuss	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitlich ☐ Kenntnis ☐ vertagt	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert
	TOP nicht öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	
18.02.2014	Fachbereichsausschuss IV	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitlich ☐ Kenntnis ☐ vertagt	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert
	TOP nicht öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 228 a "Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich a", Änderung und Erweiterung Nr. 2 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. 228a „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich a“, Änderung und Erweiterung Nr. 1 im beschleunigten Verfahren und
- b) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Begründung:

Die Eugen König GmbH, Fachgroßhandel für Haustechnik, mit Standort Friedrich-Mohr-Straße 13 - 15 in Koblenz-Lützel, besitzt innerhalb des vorhandenen Betriebsgeländes keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Seit längerer Zeit wird daher in Zusammenarbeit mit der Stadt Koblenz eine flächige Erweiterung des Betriebs in westliche Richtung - jenseits der stillgelegte Bahnstrecke "Koblenz-Lützel-Mayen Ost" verfolgt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie im wirksamen Flächennutzungsplan ist die geplante Betriebserweiterungsfläche entsprechend den o.a. betrieblichen Erweiterungsabsichten bereits festgesetzt bzw. dargestellt.

Inzwischen sind die Grundstücksverhandlungen für die Betriebserweiterungsfläche mit der Stadt Koblenz als Eigentümerin und die Verhandlungen bzgl. eines "Gestattungsvertrages

über die Herstellung eines Bahnübergangs zur Erschließung des Gewerbegrundstücks der Firma König über die stillgelegte Bahntrasse 3015 in Koblenz" mit der Deutschen Bahn AG sehr weit fortgeschritten, so dass parallel hierzu bereits mit den architektonischen Detailplanung der zukünftigen baulichen Nutzung begonnen wurde.

Anlässlich dieser Detailplanung wird die Lage der öffentlichen Verkehrsanlage (Wendehammer) innerhalb der privaten Gewerbefläche als nachteilig für eine wirtschaftlich optimale Grundstücksentwicklung bewertet.

Durch die Kocks Ingenieure wurde daher ein Konzept entwickelt, dass keine Wendemöglichkeit am Ende des öffentlichen Erschließungsstichs, eine westliche Verschiebung des Wendehammers und eine entsprechende Beschilderung "keine Wendemöglichkeit" vorsieht. Im ungünstigsten Fall sind bei LKW-Fehlfahrten und bei geschlossenen Betriebstoren dann ca. 50 m LKW-Rückwärtsfahrt zur umverlegten öffentlichen Wendemöglichkeit erforderlich. Das wird in diesem besonderen Fall (keine Anlieger, nur Anliegerverkehre der Fa. E. König) aus verkehrlicher Sicht und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Koblenz als vertretbar bewertet. Da der Wendehammer bei dieser Variante aufgrund der gegebenen (nördlichen) Eigentumsverhältnisse (Privatgelände) in südliche Richtung gelegt werden muss, sollen bei den weiteren Planungsschritten insbesondere die Schleppkurven fachplanerisch geprüft und der Wendehammer insgesamt ausreichend für das Bemessungsfahrzeug "Sattelzug" dimensioniert werden.

Die Planungsziele der Bebauungsplanänderung und -erweiterung sind im Einzelnen:

- o Rücknahme der öffentlichen Erschließungsfläche (Wendehammer) aus der geplanten Betriebserweiterungsfläche und Verlegung des Wendehammers in westliche Richtung
- o Erweiterung der gewerblichen Baugebietsfläche bzw. Betriebserweiterungsfläche im Bereich der entfallenden Verkehrsfläche und kleinräumige Anpassung der festgesetzten Baugrenzen und Pflanzflächen.
- o Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 228a für den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (südliche Teilfläche des Wendehammers), der außerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 228 a liegt und für den somit neues Planrecht geschaffen werden muss.

Die östlich verlaufende stillgelegte, aber gesicherte Bahnstrecke Nr. 3015 Koblenz-Lützel-Mayen Ost liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und wird somit durch die Planänderung nicht tangiert und ist als Bahnanlage weiterhin gewidmet.

Die vorgesehene Änderung kann als qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vorgenommen werden. Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da

- eine Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans immer ein Vorhaben der Innenentwicklung darstellt,
- sowohl aufgrund der Plangebietsgröße von weniger als 2 ha, als auch von der zulässigen Versiegelung her (Umwidmung einer festgesetzten Verkehrsfläche in eine Gewerbegebietsfläche) und die kleinflächige Erweiterung des Geltungsbereiches für die o.a. Teilfläche des Wendehammers) die Grenze von § 13a (1) Nr. 1 (weniger als 20.000 m² zusätzlicher Inanspruchnahme/ Versiegelung) erheblich unterschritten wird,
- hier kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen würde,
- auch eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB auszuschließen ist, da das Vorhaben außerhalb von Natura 2000-Gebieten (europarechtlich geschützten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung wird extern bearbeitet und durch den Vorhabenträger finanziert.

Das Änderungsverfahren ist nicht in der Prioritätenliste enthalten.

Der Ortsbeirat Bubenheim hat in seiner Sitzung am 18.02.2014 über die Planung beraten und dieser zugestimmt (einstimmig).

Anlagen:

Lageplan

Skizze Änderungsgegenstand