



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0608/2017		Datum: 26.09.2017	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan MR	
Betreff:			
Bebauungsplan Nr. 242 "Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße "Im Acker" und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen", 3. Änderung			
- Entwurfs- und Offenlagebeschluss -			
Gremienweg:			
17.10.2017	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<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		ohne BE abgesetzt geändert
	öffentlich		

Beschlussentwurf:

Der Fachbereichsausschuss IV – FBA IV – beschließt

- a) den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 242, 3. Änderung
- b) gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB – die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

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.

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 beteiligt sich daher an den Verfahrenskosten.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. 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 (Vorprüfung des Einzelfalls) durchgeführt worden. Im Ergebnis sind durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Verfahren wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, unter Verzicht auf eine Umweltprüfung/ Umweltbericht sowie die frühzeitige Betei-

ligung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, fortgeführt.

Die konkreten Planungsinhalte ergeben sich aus den beigefügten Beratungsunterlagen.

Hinweis: Es handelt sich um eine rein textliche Bebauungsplanänderung.

Die Beschlussfassung über den Bebauungsplanentwurf und dessen Offenlage erfolgt vorbehaltlich der Beratung und Beschlussfassung über den städtebaulichen Vertrag im Stadtrat.

Anlage/n:

Satzung

Lageplan

Textfestsetzungen

Begründung

Historie: