



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0847/2017		Datum: 25.01.2018			
Baudezernent					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung			Az.: 61.2 BPlan/ Sn	
Betreff:					
Bebauungsplan Nr. 228 c: "Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c"					
a) Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan					
b) Einleitungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren					
c) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages					
Gremienweg:					
15.03.2018	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen
05.03.2018	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen
20.02.2018	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a.) gemäß § 2 Abs. 1 – Baugesetzbuch – BauGB – die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 c „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich c“,
- b.) die Einleitung der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch – BauGB und
- c.) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

Begründung:

Die J. N. Köbig GmbH, Fachgroßhandel für Baustoffe, mit Standort in der Friedrich-Mohr-Straße 11 in Koblenz-Lützel, besitzt innerhalb des vorhandenen Betriebsgeländes keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 b „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich b“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE) stellen einen idealen Ergänzungsstandort in räumlicher Nähe zum vorhandenen Betriebsgelände dar. Die verfügbaren Flächen reichen allerdings nicht aus, um den Erweiterungsbedarf des Fachgroßhandels vollständig zu decken.

Um den Belangen der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB gerecht zu werden, sollen die Flächen der Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO daher nach Süden in die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. S. von § 9

Abs. 1 Nr. 20 BauGB erweitert werden. Diese Flächen übernehmen sowohl die Funktion des landespflegerischen als auch des artenschutzrechtlichen Ausgleichs. Die wegfallenden Maßnahmenflächen müssen ersetzt und um den aus der Erweiterung der Gewerbegebiete resultierenden Flächenbedarf ergänzt werden.

Neben der Flächenerweiterung soll zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke auch die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzte zulässige Gebäudehöhe von maximal 10,0 m auf maximal 15,0 m erhöht werden. Aus städtebaulicher Sicht ist dies vertretbar, da die Gebäudehöhe auch im angrenzenden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO) Dienstleistung und Technologie maximal 15,0 m beträgt. Eine vorab durchgeführte klimatische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Erhöhung der Gebäude keine Auswirkungen auf die Durchlüftungsschneise hat.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus dem anliegenden Lageplan hervor. Da dieser drei rechtsverbindliche Bebauungspläne - Nr. 228 a, einschließlich der Änderung und Erweiterung Nr. 2, und b - umfasst, erfolgt eine Neuaufstellung als Bebauungsplan Nr. 228 c „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich c“.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Bereich zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen entsprechend der rechtsverbindlichen Bebauungspläne als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. S. V. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dar. Der Bebauungsplan Nr. 228 c „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich c“ wird daher 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.

Die Bebauungsplan- und die Flächennutzungsplanänderung werden extern bearbeitet. Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Eine Kostenübernahmeerklärung liegt vor.

Die Beschlussvorlage wird zuvor im Ortsbeirat Bubenheim in der Sitzung am 15.02.2018 beraten. Über das Ergebnis wird mündlich unterrichtet.

Anlage/n:

Lageplan Geltungsbereich, Übersichtslageplan der rechtsverbindlichen Bebauungspläne