



# Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0121/2024		Datum: 25.04.2024	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2796-23	
<b>Betreff:</b>			
<b>Unterrichtungsvorlage zum Bauantrag Neubau Gewerbehalle mit Verwaltung und Schnittbetrieb</b>			
Gremienweg:			
07.05.2024	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<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
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

## Unterrichtung:

<b>Vorhabenbezeichnung</b>	Neubau Gewerbehalle mit Verwaltung und Schnittbetrieb						
<b>Grundstück/Straße</b>	Johann-Baulig-Straße						
<b>Gemarkung</b>	Bubenheim						
<b>Flur</b>	1						
<b>Flurstück</b>	2/26						

### Der Ausschuss nimmt folgendes zur Kenntnis:

Mit Datum vom 22.12.2023 wurde der in Rede stehende Bauantrag zum Neubau einer Gewerbehalle mit Verwaltung und Schnittbetrieb von der Bauherrschaft eingereicht (s. Anlage „Neubau Gewerbehalle mit Verwaltung und Schnittbetrieb: Freiflächenplan“). Aufgrund des in der Liegenschaftskarte eingetragenen Grundstückszuschnitts ist die direkte verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung des Grundstückes für das Neubaufvorhaben derzeit nicht ausreichend gesichert. Das Grundstück grenzt lediglich punktuell an die öffentliche Verkehrsfläche Johann-Baulig-Straße (hier: Wendehammer) an.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 229 „Dienstleistungszentrum und Technologiepark Bubenheim / B9“ und weist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO aus. Der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 228a „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 - Teilbereich a“ weist im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches die öffentliche Verkehrsfläche „Johann-Baulig-Straße“ einschließlich eines Wendehammers aus. Angrenzend an den Wendehammer ist in westliche Richtung eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Rad- und Busverkehr“ festgesetzt (s. Anlage: „Ausschnitt Bebauungspläne Nr. 228a und 229“)

Um die Erschließung des in Rede stehenden Grundstückes zu sichern, sieht die Bauherrschaft vor, diese über einen Teilbereich der im Bebauungsplan Nr. 228a festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu realisieren. Die Erschließung, ausgehend vom Wendehammer, soll bis zu einer Tiefe von etwa 31 m erfolgen, um auch notwendige Schleppkurven für den betriebsbedingt zu erwartenden Lkw-Verkehr vorzuhalten.

Die Herstellung der Erschließungsanlage wird von der Bauherrschaft – in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Koblenz – durchgeführt. Die Kosten für die Erschließungsanlage trägt die Bauherrschaft. Hierfür wird im Weiteren ein privatrechtlicher Nutzungsvertrag zwischen der Bauherrschaft und der Stadt Koblenz geschlossen; im Baugenehmigungsverfahren wird die Erschließung über eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert.

Das erläuterte Vorgehen stellt eine Interimslösung dar; die geplante Erschließung des Gewerbegrundstückes wird im Rahmen der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans Nr. 229 planungsrechtlich gesichert (s. „Lageplan Bebauungsplan Nr. 229, Änderung Nr. 3“), welcher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB eine Nachverdichtung im ausgewiesenen Gewerbegebiet vorsieht, um u. a. die Errichtung der Integrierten Leitstelle der Feuerwehr Koblenz auf dem Nachbargrundstück (Flur 1, Flurstück 2/25) zu realisieren. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 229, Änderung Nr. 3, wurde durch den Stadtrat am 01.02.2024 gefasst. Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss wird derzeit für die Gremiensitzungen nach der Sommerpause 2024 vorbereitet.

**Anlagen:**

Neubau Gewerbehalle mit Verwaltung und Schnittbetrieb: Freiflächenplan, Ausschnitt Bebauungspläne Nr. 228a und 229, Lageplan Bebauungsplan Nr. 229, Änderung Nr. 3

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz wurden bereits in den Bebauungsplänen Nr. 228a und Nr. 229 untersucht und bewertet.