



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0241/2026/1		Datum: 06.07.2026		
Dezernat 4				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Sn		
Betreff: B-Plan Nr. 329: "Gewerbegebiet Bubenheimer Berg", Bubenheim, Änderung Nr. 1 - Aufstellungsbeschluss-				
Gremienweg:				
12.11.2026	Stadtrat	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen
	TOP öffentlich			
02.11.2026	Haupt- und Finanzausschuss	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen
	TOP öffentlich			
25.08.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen
	TOP öffentlich			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch – BauGB – die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 329: „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim, Änderung Nr. 1.

Begründung:

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Koblenz mbH hat das Areal am 14.11.2017 erworben. Am 05.07.2022 wurde der für die ehemalige Liegenschaft aufgestellte Bebauungsplan Nr. 329: "Gewerbegebiet Bubenheimer Berg" rechtsverbindlich. Durch die beantragte Teil-Änderung des Bebauungsplans soll für das in diesem Plan festgesetzte Teilbaugebiet SO 5 die Art und das Maß der baulichen Nutzungen sowie dessen verkehrliche Erschließung an den aktuellen Bedarfen / der aktuellen Nachfrage angepasst werden. Durch die hiermit verfolgte Umwidmung des Teilbaugebiets SO 5 können rund 7.100 m² zusätzliche Gewerbegrundstücksfläche für hochwertige Dienstleistungsbetriebe gewonnen werden, ohne zusätzlich bisher nicht überplanten Grund und Boden in Anspruch zu nehmen. Da die verfügbaren Flächenreserven für Gewerbegrundstücke im Koblenzer Stadtgebiet nahezu ausgeschöpft sind, kann hierdurch lokal ansässigen Unternehmen eine wirtschaftliche Entwicklung geboten und ihre Wettbewerbsfähigkeit gesichert werden.

Mit der Planänderung wird zudem eine wirtschaftlich zwingend gebotene Kompensation von gestiegenen Erschließungskosten verfolgt. Die prognostizierten Herstellungskosten für die Erschließung des Gewerbegebiets Bubenheimer Berg sind infolge erheblicher Baupreissteigerungen in der jüngsten Zeit deutlich gestiegen. Da die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen über den Verkauf erschlossener Gewerbegrundstücke erfolgt, ist die Schaffung zusätzlicher vermarktbarer Grundstücksflächen zur Deckung dieser Mehrkosten sachlich geboten und wirtschaftlich erforderlich.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde innerhalb des Teilbaugebiets SO 5 unter dem Oberbegriff "Wirtschaftsstelle Beweidungsprojekt" die Unterbringung von öffentlichen oder privaten land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen zur Etablierung von Beweidungsmaßnahmen auf

städtischen Flächen verfolgt. Leider ist eine konkrete Nachfrage bzw. eine belastbare Realisierungswahrscheinlichkeit des bisher planerisch verfolgten Nutzungskonzeptes nicht gegeben. Im Zuge der Planänderung sollen daher analog zu den Teilbaugebieten SO 1 - 4 auch im Teilbaugebiet SO 5 Büro- und Verwaltungsnutzungen als allgemein zulässig erklärt werden und das Maß der baulichen Nutzungen sowie die Baugrenzen an diese Regelungen angepasst werden.

Die Verkehrsanlage zur Erschließung des Teilbaugebiets SO 5 soll an den neuen Nutzungszweck bzgl. der Leistungsfähigkeit ebenfalls angepasst werden. Zurzeit ist zur Anbindung des Teilbaugebiets SO 5 eine 5,0 m breite öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- / Rad- / Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Zur Berücksichtigung der an die neuen Nutzungsziele anzupassenden Verkehrserfordernisse soll sowohl eine Verbreiterung dieser Verkehrsfläche um einen einseitigen Bürgersteig als auch eine nördliche Verlagerung des bisher südlich geplanten Wendehammers erfolgen. Die hierdurch freiwerdenden Flächen werden den angrenzenden Baugebieten zugeordnet.

Aufgrund von neuen gutachterlichen Erkenntnissen und hiermit verbundenen baulich zusätzlich erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung der Hangstabilität des geplanten Rückhalte-/Versickerungsbeckens erfolgt eine Vergrößerung der bisher planungsrechtlich festgesetzten „Fläche zur Abwasserbeseitigung“ zulasten des nördlich angrenzenden Teilbaugebiets GE 3.

Die Änderung Nr. 1 erfolgt im Regelverfahren. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 4,39 ha. Aufgrund der o.g. geänderten Flächenzuweisungen ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, hier innerhalb des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan, anzupassen.

Die Beschlussvorlage wurde im Ortsbeirat Bubenheim in der Sitzung am 20.05.2026 einstimmig abgelehnt und daraufhin von der Tagesordnung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität -ASM - am 26.05.2026 abgesetzt. Am 24.06.2026 fand ein Abstimmungsgespräch zwischen Ortsbeirat und Verwaltung statt, bei dem die Rückfragen des Ortsbeirates geklärt werden konnten. Die Vorlage wurde erneut im Ortsbeirat in der Sitzung am 12.08.2026 beraten. Über das Ergebnis wird mündlich unterrichtet.

Anlage/n:

Lageplan

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Koblenz mbH getragen und durch die Erlöse aus der Grundstücksvermarktung finanziert. Die bauliche Umsetzung erfolgt innerhalb des bestehenden Erschließungsvertrags.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Diese werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ermittelt, bewertet und dargestellt.

Historie:

20.05.2026	BV/0241/2026 Ablehnung im Ortsbeirat Bubenheim
26.05.2026	BV/0241/2026 ASM, von der Tagesordnung abgesetzt